

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DES RAPPORTS
ENTRE
LES OPÉRATIONS DES BANQUES
ET LE
CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE EN ÉGYPTÉ

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Mardi 25 avril 1911, à 1 h. 1/2

PAR

André MASSON

Président : M. PERREAU, *professeur*
Suffragants { MM. LESEUR, *professeur*
 GIDE, *professeur*

PARIS (V°)
V. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, Rue Soufflot et 12, rue Toullier

1911

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DES RAPPORTS
ENTRE
LES OPÉRATIONS DES BANQUES
ET LE
CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE EN ÉGYPTÉ

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Mardi 25 avril 1911, à 1 h. 1/2

PAR

André MASSON

Président : M. PERREAU, professeur

Suffragants { MM. LESEUR, professeur
GIDE, professeur



PARIS (V°)

V. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, Rue Soufflot et 12, rue Toullier

1911



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DES RAPPORTS
ENTRE
LES OPÉRATIONS DES BANQUES
ET LE
CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE EN ÉGYPTÉ

INTRODUCTION

L'industrie et le commerce ont pris une extension considérable au cours du XIX^e siècle, grâce au perfectionnement des machines, à la diversité et à la rapidité des moyens de transport. L'agriculture, elle aussi, bien que n'ayant pas subi un développement aussi important, n'en a pas moins réalisé d'extraordinaires progrès. Dans certains pays, elle a conservé toute sa prépondérance et jouit d'une faveur que ne partagent que dans une faible mesure les deux autres branches de l'activité humaine. C'est ainsi qu'en Égypte, le fellah a conservé l'amour de la terre, qu'il regarde comme l'unique richesse ; la nature semble d'ailleurs avoir tout fait pour le convaincre de cette croyance : la douceur du climat, la situation géographique du pays, la nature du sol, le Nil enfin, avec ses inondations bienfaisantes, tout semble con-

tribuer à faire de ce beau pays l'une des contrées agricoles les mieux douées et les plus riches du monde. Il n'y a guère qu'un demi-siècle que l'Égypte a su tirer parti de ses ressources exceptionnelles, et mettre en valeur l'extraordinaire fertilité de son sol. Cette transformation date de l'intervention européenne, qui a ramené la paix et a été le point de départ de son ère de prospérité. Comme tous les pays neufs, l'Égypte manquait de capitaux ; c'est l'argent de l'étranger, presque exclusivement l'argent envoyé par l'Europe, qui a permis de transformer cette contrée, et qui lui a permis de passer de l'état de petite culture où elle languissait à l'état de pays de culture intensive qui l'a enrichie. C'est grâce aux capitaux européens qui ont afflué depuis un demi-siècle dans le pays, que d'immenses travaux ont pu être effectués pour améliorer la nature et l'adapter à des besoins nouveaux ; les grands travaux entrepris par le gouvernement, barrages et canaux d'irrigation, ayant pour but d'augmenter le revenu des terres déjà cultivées et d'accroître la surface cultivable seraient restés inutiles, si grâce aux capitaux étrangers, les propriétaires n'avaient pu exécuter le travail complémentaire exigé soit pour une transformation de culture, soit pour une mise en valeur de terrains vierges. Des applications de plus en plus nombreuses de la science ont été apportées à la culture, le matériel perfectionné a été importé d'Europe ; nos ingénieurs,

nos savants, nos juristes, sont venus de notre continent, et ont contribué pour beaucoup à une œuvre dont les résultats n'ont pas tardé à être féconds : la production et la richesse du pays ont progressé à un point tel que les exportations qui, en 1895 n'étaient que de 12.816.597 livres égyptiennes(1), sont passées à 17.124.114 livres égyptiennes en 1900, à 20.360.285 en 1905, et à 26.076.239 en 1909. Les importations de marchandises ont subi un mouvement ascensionnel semblable : de 8.389.933 en 1895, elles sont montées à 14.112.370 en 1900, à 21.564.076 en 1905 et à 22.230.499 en 1909. Il est indéniable que l'Égypte n'aurait pu atteindre ces résultats, si elle avait été abandonnée à ses propres ressources. Du jour où sa situation politique a pu inspirer confiance aux capitalistes européens, c'est-à-dire depuis une trentaine d'années, les capitaux européens ont souvent pris le chemin de l'Égypte. Comme la principale richesse du pays y a toujours été la culture du sol, et comme celui-ci n'avait pas alors subi l'extension ni les transformations désirables, il était naturel que les capitaux ainsi attirés y fussent employés en avances faites aux propriétaires fonciers sous forme de prêts hypothécaires : ces opérations ont donc eu sur le développement économique de l'Égypte une importance considérable; elles offraient alors, et

La livre égyptienne vaut 26 francs environ (25 fr. 9235).

offrent encore d'ailleurs, aux capitalistes, l'avantage de leur procurer un revenu très rémunérateur (6 à 7 o/o minimum), et de leur offrir des garanties très sérieuses, que nous nous proposons d'étudier rapidement dans ce modeste ouvrage.

L'énorme quantité de capitaux engagés en placements hypothécaires en Égypte, soit par des particuliers, soit par les banques, et la valeur considérable des propriétés foncières, qui en sont la garantie, donnent à la question une importance de premier ordre. Les intérêts les plus divers sont d'ailleurs mis en présence dans les opérations de crédit hypothécaire, aussi bien en Égypte que dans les autres pays : ceux des capitalistes, ainsi que nous l'avons dit, ceux des débiteurs ensuite, ceux du pays enfin, qui se ressent indirectement en bien ou en mal des qualités ou des défauts du système ; un bon système d'hypothèque, en effet, amène la baisse du taux de l'intérêt, la diminution de l'usure, et procure une valeur plus grande à la propriété foncière. Nous constaterons plus loin que ces résultats satisfaisants ont été pleinement réalisés en Égypte.

Il est aussi une raison pour laquelle la question que nous avons voulu traiter présente à nos yeux un intérêt particulier : nous voulons parler de l'influence française en Égypte. Notre situation commerciale y vient immédiatement après celle de l'Angleterre, qui y occupe, il est vrai, une place pri-

vilégiée pour les exportations de charbon, fers et tissus de coton, et pour l'importation de son coton brut. Les capitaux français engagés en Egypte sont considérables, et dépassent de beaucoup la somme des placements des autres puissances ; on les évalue à plus de 3 milliards, contre 1 milliard pour les capitaux anglais, et 500 millions pour les capitaux belges, etc. Les placements français en Egypte les plus connus sont :

1.625.000.000 francs environ en Dette publique égyptienne	
600.000.000 francs	— canal de Suez.

et en placements hypothécaires :

500.000.000 francs environ en Crédit foncier égyptien	
80.000.000 francs	— Land Bank of Egypt, etc.

La grande majorité des entreprises, des banques hypothécaires, est constituée par des capitaux empruntés à la France, soit sous forme d'actions, soit sous forme d'obligations. En dehors des valeurs de crédit hypothécaire, l'épargne française détient une quantité considérable de valeurs locales (National bank of Egypte. Agricultural Bank of Egypt. Société des sucreries d'Egypte. Union foncière, Société foncière du Domaine de Cheik-fadl. Société anonyme de Wadi-Kom-Ombo. Eaux du Caire, etc.). Nos grands établissements de crédit, le Comptoir national d'Escompte, le Crédit Lyonnais, ont en

Egypte des succursales très importantes. La langue française enfin, y est certainement la langue la plus répandue et la plus appréciée : dans 85 écoles, le français sert de base à l'enseignement, et il est enseigné, comme langue accessoire, dans un grand nombre d'écoles étrangères; il est généralement employé pour la rédaction des contrats, notamment des contrats de prêts hypothécaires.

Nous étudierons dans une *première partie*, après un examen rapide de la dette hypothécaire de l'Egypte, les garanties que celle-ci semble offrir, en raison de la situation géographique, économique, politique et financière du pays. *La deuxième partie* de cet ouvrage sera consacrée à une étude sommaire du régime de la propriété immobilière en Egypte. Dans une *troisième partie*, nous verrons quelles sont les garanties juridiques que présentent les opérations de crédit hypothécaire conclues par les banques, et les précautions qu'emploient ces dernières dans la pratique. Enfin, dans une *quatrième partie*, nous envisagerons les principales opérations des banques hypothécaires en Egypte, et y consacrerons une courte étude.

ABRÉVIATIONS :

- C. C. M. : Code civil mixte.
 - C. C. N. : Code civil Napoléon
 - C. P. M. : Code de procédure mixte
 - C. P. F. : Code de procédure français
-

PREMIÈRE PARTIE

LA DETTE HYPOTHÉCAIRE DE L'ÉGYPTE

LES GARANTIES QUI RÉSULTENT DE LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE DU PAYS

Dans un pays comme l'Égypte, où l'ordre et la bonne administration n'ont été établis qu'au cours du siècle dernier, où la propriété immobilière est de date récente, où l'enregistrement même de l'hypothèque ne date que de la fondation des tribunaux mixtes, c'est-à-dire depuis 1876, le Crédit foncier ne peut avoir un passé bien éloigné. En 1894, le Conseil législatif exprimait la crainte que lui inspirait l'accroissement exagéré de la dette hypothécaire du pays, qui, d'après la commission nommée par ce conseil, aurait passé de 12 millions de livres égyptiennes en 1881 à 20 millions de livres en 1891. Sir E. Palmer, alors conseiller financier, répondit par une note dans laquelle, se basant sur les nombreuses erreurs com-

mises par la commission, il ordonnait une enquête dont les résultats prouvèrent que la Dette se réduisait en réalité à 7.323.300 livres égyptiennes (1) (190.000.000 de francs environ). D'après Sir E. Palmer, le nombre des propriétaires était alors de 660.000 environ, possédant une superficie totale de 4 millions 721.300 feddans (2) ; la superficie hypothéquée était, à son avis, de 395.600 feddans pour un montant de 7.323.000 livres égyptiennes. La surface hypothéquée représentait donc 8,39 o/o de la surface totale possédée. D'autre part, ayant estimé la propriété immobilière de l'Égypte à 120 millions de livres égyptiennes (3.110.000.000 de francs environ), il trouvait que le montant de la Dette représentait 6,16 o/o de la valeur globale du sol.

Bien que l'enquête de Sir E. Palmer présente toutes les garanties d'un travail sérieux, il ne faut pas prendre pour exact le chiffre de 7.323.000 livres égyptiennes comme chiffre des charges hypothécaires pesant sur la population agricole en 1895. Le Dr Eïd (3), dont la compétence fait autorité en Égypte, estime qu'il y a lieu de tenir compte des créances chirographaires qui, à cette époque, constituaient la presque totalité des sommes empruntées

1. Le livre égyptienne vaut 26 francs environ (25 fr. 92).

2. Le feddan correspond à 4.200 mètres carrés.

3. Dr Eid, *la Fortune immobilière de l'Égypte*.

par les cultivateurs : c'était l'âge d'or pour les usuiers, qui préféraient, afin de ne pas livrer leurs opérations à la publicité d'une garantie hypothécaire, consentir des prêts à court terme, sous caution personnelle, sous garantie de la récolte, ou autrement. Le fellah lui-même répugna longtemps aux formalités légales et aux actes juridiques. Le D^r Eïd estime donc que c'est au bas mot à 11 millions de livres égyptiennes, soit environ 286 millions de francs, qu'il faut évaluer le montant des charges, qui, en 1895, pesaient sur la population agricole.

Si nous cherchons maintenant à évaluer quel est à l'heure actuelle le *montant de la dette hypothécaire de l'Égypte*, nous nous heurtons à des difficultés assez sérieuses : le seul renseignement officiel que nous possédions, est le relevé des inscriptions hypothécaires prises aux greffes des tribunaux mixtes, qui, en Egypte, tiennent lieu de bureau de conservation des hypothèques ; ce relevé est donné dans le rapport annuel du ministère de la Justice, d'une manière globale, faisant seulement connaître le nombre des inscriptions sans indiquer le montant. Les prêts hypothécaires, en Egypte, sont effectués : 1^o *par des particuliers* ; 2^o *par des compagnies d'assurances* ; 3^o *par des banques*. L'absence de documents officiels, ou leur manque de précision, nous oblige, pour évaluer le montant des prêts hypothécaires effectués par des particuliers, à nous rapporter aux opinions que

nous avons pu recueillir dans des ouvrages de personnes compétentes.

C'est ainsi que nous évaluerons avec le Dr Eïd (dans son ouvrage précité) à 5.500.000 livres égyptiennes (143 millions de francs environ) le montant global des prêts ainsi effectués, pour un nombre approximatif de 68.000. Parmi les compagnies d'assurances, les compagnies anglaises, seules, pratiquent ces opérations, en y employant une partie de leurs fonds de réserve. Le Dr Eïd estimait en 1907 que le montant global des sommes ainsi placées, par ces compagnies, s'élevait à 1.400.000 livres égyptiennes (36 millions de francs environ). En ajoutant à ce chiffre les sommes placées par certains avocats, il arrivait ainsi à un total de 2.200.000 livres égyptiennes (60 millions de francs environ).

Les prêts consentis par des particuliers ou par ces compagnies d'assurance diminuent d'ailleurs de beaucoup aujourd'hui, avec la concurrence des grands établissements de crédit hypothécaire.

En ce qui concerne les banques hypothécaires, nous sommes plus à même d'évaluer le montant de leurs opérations, grâce à leurs bilans et rapports annuels. Il y a, en Égypte, cinq grands établissements de crédit hypothécaire :

1. Le Crédit foncier égyptien ;
2. L'Agricultural Bank of Egypt ;
3. La Land Bank of Egypt ;

4. La Land and Mortgage Company of Egypt ;

5. La Caisse hypothécaire d'Égypte.

Nous étudierons en détail chacun de ces établissements dans une autre partie de cet ouvrage. Bornons-nous, pour le moment, à citer quelques chiffres qui nous intéressent.

Le Crédit foncier égyptien, qui est le plus ancien et le plus puissant (fondé en 1880), est actuellement au capital de 200 millions, sur lesquels 100 millions seulement sont versés. D'après le rapport du Conseil d'administration à l'assemblée du 31 janvier 1910, le montant des obligations en circulation au 31 octobre 1909, date de la clôture de l'exercice, était de :

	570.241.305 fr. 58
Plus capital actions...	100.000.000
Total.....	670.241.305 fr. 58

sur lesquels 646.502.511 fr. 43 étaient encore, à cette date, employés en prêts hypothécaires.

L'Agricultural Bank of Egypt, fondée en 1902, est au capital de :

Actions.....	3.740.000 liv. égypt. entièrement émises	
Obligations...	6.570.000	—
Total.....	10.310.000	—

soit environ 268.060.000 francs. Le nombre total des prêts consentis par cet établissement, sur hypothèques, au 31 janvier 1910, date de la clôture de

l'exercice 1909, s'élevait à 231.181, pour 8 millions 065.968 livres égyptiennes, soit environ 209 millions 690.000 francs.

La Land Bank of Egypt, fondée en 1905, est au capital de :

Actions.....	25.275.437 liv. égypt. 46
Obligations.....	84.348.500
Total.....	<u>109 623.937 liv. égypt. 46</u>

D'après le rapport soumis à l'assemblée du 15 mai 1910, le montant des prêts hypothécaires en cours s'élevait à cette époque à 87.495.370 fr. 04.

La Land and Mortgage Company of Egypt, fondée en 1881, a pour capital :

Actions.....	250.000 liv. égypt. (appelées sur un million autorisé)
Obligations..	<u>1.000.000</u>
Total....	1.250.000 liv. égypt.

ou 32.500.000 francs environ.

Le montant des sommes employées en placements hypothécaires était au 31 mars 1910, d'après le dernier rapport de cette société, de 1 million 183.611 liv. égypt. 03, soit environ 50.760.000 francs.

La Caisse hypothécaire d'Egypte, fondée en 1903, est au capital de :

Actions....	3.000.000 francs sur 10 millions autorisés.
Obligations.	<u>41.292.100 — —</u>
Total...	44.292.100 francs —

D'après le rapport soumis aux actionnaires le 31 décembre 1909, le montant des prêts consentis et non remboursés s'élevait à cette date à 37 millions 443.442 fr. 10

Nous pouvons donc, en prenant les chiffres ci-dessous, évaluer la dette hypothécaire contractée auprès des banques, à :

Crédit foncier égyptien.....	646.502.511 fr. 43
Agricultural Bank.....	209.690.000
Land Bank.....	87.495.370 fr. 04
Land and Mortgage.....	30.760.000
Caisse hypothécaire.....	37.443.442 fr. 10
Total.....	<u>1.011.891.323 fr. 57</u>

En y ajoutant :

Les prêts consentis par des particuliers.....	143.000.000 fr.
Les prêts consentis par des Compagnies d'assurances.....	<u>60.000.000 fr.</u>

Nous trouvons que la dette hypothécaire de l'Égypte doit être approximativement de..... 1.214.891.323 fr. 57

Dans cette somme, figure au moins pour moitié la part à laquelle se trouve intéressé notre pays (le Crédit foncier et la Land Bank ayant été en grande partie alimentés avec des capitaux français). C'est une

raison de plus pour nous d'étudier ces sortes de placements.

La première question qui se pose, en face de ce chiffre de plus de 1.200.000.000 de francs, est celle-ci : *la dette hypothécaire de l'Egypte est-elle exagérée?* Nous avons vu plus haut que, d'après Sir E. Palmer, la dette hypothécaire de l'Egypte n'était en 1895 que de 7.323.000 livres égyptiennes, soit 190.000.000 de francs en chiffres ronds ; près de quinze ans après, nous voyons que cette dette est passée à plus de 1.200.000.000. N'y a-t-il pas là un phénomène économique inquiétant ?

Tout d'abord, rappelons qu'il faut, d'après une opinion autorisée, évaluer à 11 millions de livres minimum, soit 286.000.000 de francs le montant des charges qui pesaient en 1895 sur la population agricole de l'Egypte. Il nous faut également tenir compte que : 1° *la population* a passé de 9 millions en 1895 à près de 12 millions, d'après le dernier recensement de 1907 ; 2° *la superficie cultivée* a passé de 4.720.000 feddans en 1894 à 5.600.000 feddans en 1907 (1). Si nous voulons maintenant examiner la *valeur de cette superficie cultivée*, nous pouvons d'abord prendre comme base le montant de l'exportation, qui correspond assez exactement au revenu global des produits agricoles ; le chiffre moyen des

1. Superficie des terres imposées dans le budget de 1907.

exportations pour les cinq dernières années ayant été de 24 millions de livres environ (1), nous obtenons, au taux de 6 o/o représentant le revenu de la terre estimé d'une façon prudente, une valeur de 400.000.000 de livres, c'est-à-dire de plus de 10 milliards 400.000.000 de francs pour une superficie cultivée de 5.600.000 feddans (2). Nous pouvons également prendre comme base de notre évaluation, le prix de 70 livres le feddan (3), qui est d'ailleurs un prix extrêmement bas, et nous arrivons à évaluer la surface cultivée à 10.114.000 livres égyptiennes environ, soit un résultat sensiblement égal à celui que nous avons trouvé plus haut.

Le rapport entre le montant de la Dette hypothécaire de l'Egypte, que nous avons approximativement évaluée à 1.200.000.000 de francs, et la valeur totale de la surface cultivée, que nous venons d'estimer à 10.200.000.000 de francs environ, est donc de : 8 1/2 environ. Encore avons-nous été très prudents dans nos évaluations sur la valeur de la fortune immobilière de l'Egypte, puisque certains auteurs compétents (Dr Eïd, *la Fortune immobilière de l'Egypte*) l'évaluent à près de 600 millions de livres, soit en francs plus de 15 milliards 1/2.

1. 20.360.285 en 1905 ; 24.877.280 en 1906 ; 28.013.185 en 1907 ; 21.315.673 en 1908 ; 26.076.239 en 1909.

2. Ce qui fait à 42 ares le feddan : 2.352.000 hectares, soit un peu moins que la superficie de la Belgique (2.945.000 Hect.).

3. Ou 1.820 francs le feddan et 4.300 francs l'hectare.

On ne peut s'empêcher, devant ce résultat, de constater combien la dette hypothécaire de l'Égypte est petite en comparaison de la valeur du sol. En Europe, d'après le rapport présenté au Congrès de la propriété foncière, tenu à Paris en 1900, et celui publié par l'Institut international de statistique en 1901, le rapport entre la dette hypothécaire et la richesse immobilière, pour les principaux pays d'Europe, est : pour la France 10 o/o; Autriche 37 o/o; Allemagne 30 o/o; Russie 35 à 40 o/o; Angleterre 50 o/o; Espagne 6 o/o; Roumanie 22 o/o; Norvège 37 o/o; Danemark 50 o/o; et pour les États-Unis 17 o/o.

La question qui se pose maintenant, est de savoir quelle a été et quelle est encore l'*influence de la dette hypothécaire sur le développement économique de l'Égypte*. Les prêts hypothécaires ont été une des grandes causes de l'accroissement de la richesse du pays : les fonds empruntés ont été très utilement dépensés en achats de terrains, et en améliorations qui ont été très productives. La plus-value s'est étendue à tous les terrains, soit à ceux de l'État, soit à ceux des sociétés privées, aménagés et revendus par lots, et dont les acheteurs eux aussi ont tiré un large bénéfice, malgré les charges que leur incombait l'achat à terme. L'évolution économique de l'Égypte date de Méhémet-Ali ; elle a continué sous ses successeurs et particulièrement sous le khédivé Ismaïl.

C'est à cette dynastie que l'Égypte doit son premier barrage, le canal de Suez, et les grands canaux d'irrigation, connus sous le nom de Ibrahimieh, Ismaïlieh, qui ont respectivement plusieurs centaines de kilomètres de longueur, et grâce auxquels des milliers de feddans ont pu être mis en culture.

Le gouvernement égyptien a repris l'œuvre de Méhemet-Ali, en lui donnant encore plus d'extension : réservoir d'Assouan, barrages du Nil, réseaux de canaux pour l'irrigation et le drainage. Mais les efforts du gouvernement auraient été vains si des capitaux privés n'étaient pas venus permettre aux cultivateurs d'accomplir la tâche qui leur incombait. Quant aux résultats des emprunts hypothécaires, nous pouvons affirmer que ceux-ci n'ont pas passé en Égypte en dépenses somptuaires : d'abord la campagne égyptienne ne contient ni forêts, ni territoires de chasse ; les jardins de plaisance y sont rares et de peu d'importance ; les constructions campagnardes n'ont pas non plus absorbé de grosses sommes : jusqu'à présent le fellah vit dans une hutte. Quant au propriétaire rural, la maison qu'il habite est restée simple ; enfin la frugalité et les modestes besoins du fellah sont connus. Presque tout l'argent emprunté a donc passé à la terre, et la preuve en réside dans les nombreuses améliorations agricoles qui ont été faites depuis vingt ans ; la grande difficulté a été d'amener l'eau

là où elle manquait et d'en régler la distribution ; d'immenses territoires ont été, soit desséchés, soit défrichés, amendés et livrés enfin à la culture intensive. La meilleure preuve de ces améliorations réside dans la progression du montant des *exportations*, qui, comme nous l'avons déjà dit, représente presque à lui tout seul la totalité du revenu des produits agricoles : ce montant est passé de 12.816.597 livres égyptiennes à 28.013.185 en 1907 et à 26.076.239 en 1909. La *surface cultivée* qui, en 1894, n'était que 4.720.000 feddans était de plus de 5.600.000 feddans en 1907 ; la *production du coton* n'était en 1886 que de 2.931.691 cantars (1) ; elle a atteint 7.234.669 en 1907, et a fléchi, il est vrai exceptionnellement en 1909, à 5.000.772. Il est évident que ces résultats n'ont pu être obtenus que grâce aux capitaux étrangers que les banques, pour la plus grande partie, ont mis à la disposition de l'agriculture.

Nous allons maintenant examiner si *les charges* résultant des emprunts hypothécaires en Égypte ne dépassent pas *le profit* qu'elle en tire. Le taux conventionnel en Égypte, maximum, est de 9 o/o, d'après le décret du 10 août 1892 ; jusqu'à cette date, il était de 12 o/o. L'Agricultural Bank, qui avance des sommes très petites et pour des durées très courtes, est de tous les établissements hypothécaires celui qui exige le taux le plus élevé ; fixé d'abord à 9 o/o,

1. Le cantar de coton = 44 kil. 928.

il a été réduit en 1906, lors de l'augmentation du capital de cet établissement, à 8 o/o, après entente avec le gouvernement. Les débiteurs qui ont contracté des emprunts hypothécaires dans les compagnies d'assurances paient des intérêts variant entre 5,5 et 6,5 o/o. Du côté des banques, les intérêts varient entre 6 et 8 o/o. Il faut avouer que ce sont là des charges faciles à absorber dans un pays comme l'Égypte, où la terre rapporte en général de 6 à 9 o/o ; d'ailleurs, l'emprunteur ne peut jamais obtenir des banques plus de 60 o/o de la valeur de la terre ; il lui est donc très facile de supporter 6 ou 7 o/o sur les sommes qu'il emprunte ; ici, comme partout du reste, l'exploitation paysanne tire profit des multiples produits secondaires (œufs, volailles, élevages, etc.).

D'autre part, les placements hypothécaires en Égypte jouissent d'une grande sécurité, que nous proposons de faire ressortir en nous plaçant aux trois points de vue suivants :

- 1° Point de vue géographique du pays ;
- 2° Point de vue économique du pays ;
- 3° Point de vue politique du pays.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Avantages exceptionnels que la nature a donnés à l'Égypte. — L'Égypte présente l'aspect d'une vaste plaine, traversée du sud au nord par le Nil,

dont les *inondations périodiques* ont eu, de tout temps, une heureuse influence sur sa fertilité ; le linon que le fleuve laisse sur les terres, lorsqu'il se retire dans son lit, engendre des bienfaits qu'il est superflu de vanter. Les efforts du gouvernement et des sociétés privées, qui ont été d'ailleurs couronnés de succès, ont consisté à amener cette eau là où elle manquait, c'est-à-dire en dehors des régions inondées par le Nil : il suffit, en effet, que la terre soit arrosée, pour qu'en très peu de temps il y pousse une végétation luxuriante. L'Égypte occupe donc une situation unique dans le monde : c'est le seul pays agricole qui soit absolument indépendant de la pluie, pour la fourniture de l'eau. A cet avantage, vient se joindre la *douceur d'un climat* extrêmement favorable à la culture ; la température descend rarement au-dessous de 10 degrés. Le sol est extrêmement plat, les forêts y sont rares. La culture se présente donc dans des conditions si faciles que les cultivateurs réussissent deux et quelquefois trois récoltes par an.

Devant ces brillants résultats, l'Angleterre a fait faire depuis plusieurs années des dépenses considérables au gouvernement égyptien, pour transformer le *Soudan* en une seconde Égypte ; presque tous les hommes politiques anglais ont défendu avec ardeur la cause du Soudan. Son Excellence Ismaël Pacha Sirrey, ministre des Travaux publics, s'exprimait

ainsi, récemment, à ce sujet : « Nous devons nous cramponner au Soudan avec une ténacité que rien ne rebute ; il y va de notre salut. Le Soudan fait partie de l'Égypte. Comment, en effet, concevoir l'un sans l'autre, puisque c'est dans le Soudan que se trouve tout le système hydraulique du Nil, dont dépend la vie de l'Égypte. Supposez le Soudan possédé par une nation hostile, ou simplement indifférente, elle peut employer toute l'eau du fleuve sur ses immenses territoires, et nous réduire à la portion congrue. Le Soudan doit donc être égyptien, contrairement à l'opinion de ces imprévoyants qui voudraient que nous tracions une ligne au sud du barrage d'Assouan, et que nous nous désintéressions de tout ce qui se passe au delà. »

La même opinion a été exprimée en maintes circonstances par Son Excellence Hechmat Pacha, ministre des Finances, Boutros Pacha Ghali (l'ex-chef du cabinet, assassiné en 1910, qui fut le signataire de la Convention du 19 janvier 1899, incorporant les contrées soudanaises à l'Égypte), par Sir Eldon Gorst, conseiller financier anglais, dans ses rapports au gouvernement britannique, par M. Paul Hervey, conseiller financier actuel, par Lord Cromer, dans son discours du 27 janvier 1906, à l'occasion de l'inauguration du Port-Soudan. « Mon opinion, disait-il, a toujours été bien nette, et je l'ai souvent exprimée : il est établie, avec une précision mathématique, que la

prospérité matérielle du Soudan est intimement liée avec celle de l'Égypte. C'est le Nil qui les unit, et il est de toute évidence, que tous les grands travaux que l'on entreprendra dans l'avenir, dans l'intérêt de l'Égypte, pourront être faits, soit en Égypte, soit dans les régions plus éloignées de la vallée du Nil. »

Le Soudan anglo-égyptien, dont la cause est ainsi défendue, s'étend sur une surface de 950.000 milles anglais, soit plus du double de la France et de l'Allemagne réunies, le long du Nil, depuis Halfa jusqu'à Khartoum, et le long du Nil Blanc jusqu'au lac Albert-Nyanza ; il s'étend du Congo français au Congo belge à l'ouest, jusqu'à la mer Rouge, l'Abysinie et l'Uganda à l'est. De cette vaste étendue, 1.576 milles carrés seuls sont cultivés ; le reste se compose de marécages, de déserts et de forêts vierges. Ce n'est ni une dépendance, ni une province de l'Égypte, mais un État séparé, administré par un gouvernement anglo-égyptien, ayant à sa tête un gouverneur général anglais, qui est en même temps sirdar de l'armée égyptienne. L'Égypte, dont la subvention forme la principale ressource du budget du Soudan, avait déjà dépensé, en 1907, plus de 4 millions de livres égyptiennes pour ce pays. Malgré toutes ces dépenses, l'étendue des terres cultivées au Soudan ne prend pas une grande augmentation par rapport aux immenses surfaces incultes : on comptait en effet.

En 1905, 704.870 feddans soit, 250.000 hectares seulement
de terres cultivées.

En 1906, 1.500.000 — 750.000 —

dont 24.000 feddans cultivés en coton en 1905, et
70.000 en 1907.

Le Soudan n'est pas relié à l'Égypte par chemin
de fer, et il faut remonter le Nil d'Assouan à Wadi-
Halfa pour arriver au Soudan. Un projet de chemin
de fer pour relier ces deux villes a été définitivement
abandonné depuis la création du Port-Soudan; le
Soudan possède actuellement 1.898 kilomètres de
chemins de fer, dont la ligne principale est Khar-
toum-Port-Soudan. En ce qui concerne la ligne
transversale du Cap au Caire, dont la distance est
de 5.875 milles anglais,

3.335 milles sont construits,

660 — sont encore en projet,

1.880 — se feraient par la voie fluviale

Le Soudan est un pays peu fertile et très oné-
reux, actuellement, pour l'Égypte: le plus grand
problème est de donner au Soudan l'eau dont il a
besoin, sans en priver l'Égypte; pour cela, il fau-
drait construire des barrages qui coûteraient, dit-on,
de 10 à 12 millions de livres égyptiennes. La main-
d'œuvre y est très chère, et la population très clair-
semée (2 millions d'habitants pour 1.500.000 kilo-

mètres carrés). Le climat, assez malsain, ne permet pas d'y transporter des Hindous ou des Chinois, comme l'opinion en a été émise. Il ne faut pas oublier non plus que le Soudan est dans un grand état d'infériorité pour exploiter ses produits par sa situation même : du Nil à la mer, il y a 400 kilomètres, en plein désert, à traverser. La richesse du Soudan ne semble donc pas disposée à suivre la même progression que celle de l'Égypte ; quant aux opérations des banques hypothécaires, leur champ se borne et se bornera longtemps encore sans doute, à l'Égypte, pour toutes les raisons que nous venons d'énumérer.

SITUATION ÉCONOMIQUE DE L'ÉGYPTÉ

Il est indispensable de bien connaître cette situation, si l'on veut se rendre exactement compte des garanties pécuniaires sur lesquelles repose la valeur du gage hypothéqué, et des fluctuations dont celle-ci peut être l'objet.

Bornons-nous à rappeler, tout d'abord, l'essor magnifique pris par l'Égypte depuis moins d'un demi-siècle, et dont il existe, croyons-nous, bien peu d'exemples.

La grande richesse du pays, la seule, pourrait-on dire, c'est l'agriculture. L'Égypte produit surtout du *coton*, qu'elle cultive d'une manière intensive depuis

une trentaine d'années, grâce à l'extraordinaire développement des travaux d'irrigation des rives du Nil. De temps immémorial, les bords du fleuve ont été fertilisés par les eaux de celui-ci au moment des inondations, mais tant qu'on n'a pas cherché à régulariser d'une façon méthodique et à étendre le plus possible l'action des eaux, les récoltes de coton se sont trouvées soumises à des variations annuelles considérables, qui ont causé des inquiétudes d'autant plus grandes que la culture du coton constitue la principale richesse du pays : le commerce n'y est prospère que grâce à la culture du coton, et l'industrie commence seulement à s'y développer ; l'Egypte n'a ni mines, ni combustibles. Ce n'est donc pas sans une certaine appréhension que les économistes et le gouvernement, après avoir vu la production atteindre pour la campagne 1875-1876 le chiffre de 2.928.498 cantars (1), voyaient cette production tomber à 1.683.749 en 1878-1879, pour remonter, il est vrai, à 3.198.800 en 1879-1880. Ces écarts tenaient naturellement à la différence très sensible d'une année sur l'autre des crues du Nil, et il fallut les résultats très mauvais de la récolte de 1888 pour attirer l'attention des ingénieurs anglais sur la nécessité de régulariser au moyen de canaux d'irrigation les inondations du fleuve, et sur celle d'étendre l'action des eaux bien au delà de la bande étroite de

1. Cantar : 99 livres, 44

terres qui jusqu'alors était seule à en bénéficier. Le programme, aujourd'hui réalisé par les ingénieurs, comprenait : la construction d'un vaste réservoir établi à Assouan (à 750 milles de la mer), et une série de 3 barrages : à Esneh (à 110 milles au-dessous de celui d'Assouan), à Assiout (230 milles plus bas), et à Zifta sur un des bras du delta du fleuve. Son Excellence Ismaïl Pacha, à l'inauguration du barrage d'Esneh, en 1909, estimait que les travaux accomplis jusqu'en 1899, avaient déjà réduit l'étendue des terres non irrigables de 250.000 feddans en 1887, à 80.000 feddans.

En dehors de ces barrages, d'immenses travaux d'irrigation, de drainage, de dessèchement et de défrichement, ont été effectués par des particuliers : de nombreuses et puissantes sociétés financières ont entrepris d'améliorer les terres pauvres, et d'augmenter la superficie des terres cultivables.

Le bénéfice que l'Egypte a retiré de tous ces travaux n'a pas tardé à se faire sentir : *la superficie des terres plantées en coton est passée de (1) :*

977.735 feddans en 1895		
1.050.747	—	1896
1.506.290	—	1906
1.603.224	—	1907
1.640.415	—	1908
1.465.187	—	1909

1. Chiffres fournis par le Survey Department.

En ce qui concerne *la récolte du coton*, la production est passée de (1) :

2.931.691 cantars en	1886
5.879.750	— 1896
6.949.383	— 1906
7.234.669	— 1907
6.751.133	— 1908
5.000.772	— 1909

Malgré la diminution constatée depuis deux ans, il faut s'attendre, ainsi que nous l'expliquerons plus loin, à une forte augmentation de ces chiffres : Lord Cromer, ancien gouverneur de l'Égypte, considère le chiffre de 10 millions de cantars comme devant être atteint d'ici quelques années.

La superficie totale des terres en Égypte a été estimée comme suit dans le rapport du ministre des Finances pour l'année 1904 :

	Terres cultivées	En friche	Superficie totale des terres taxées et non taxées
(En feddans)	—	—	—
Haute-Égypte.	2.204.829	222.128	2.726.026
Basse-Égypte.	3.241.836	740.308	5.575.163
	5.446.665	962.436	8.301.189

De son côté, Lord Cromer estimait, en 1907 (2), les terres cultivées à

1. D'après l'Alexandria General Produce Association.

2. Rapport au gouvernement britannique, 1907.

2.207.099 feddans	pour la Haute-Egypte	
3.132.539	—	— Basse-Egypte
5.339.638 feddans		

et les terres en friche à

113.477 feddans	pour la Haute-Egypte	
933.985	—	— Basse-Egypte

D'après lui, l'augmentation totale de la surface des terres cultivées depuis dix ans n'est pas inférieure à 298.000 feddans (1).

La superficie des terrains plantés en coton entre dans cette évaluation de l'an 1902 pour : 1.465.187 feddans c'est-à-dire pour un quart environ de la superficie totale des terres cultivées ; en 1895, la superficie des terres à coton n'était que de 977.735 feddans, en 1896 elle était de 1.050.747 feddans, en 1906 de 1.506.290 feddans, en 1907 de 1.603.224 feddans et en 1908 de 1.640.415 feddans.

La valeur du coton exporté n'a pas été inférieure à (2) :

1. Parallèlement à la surface cultivée, le chiffre des exportations a augmenté depuis vingt ans d'une manière considérable ; les chiffres ci-dessous en sont la preuve :

1895	12.816.597 liv. égypt.	1905	20.360.285 liv. égypt.
1900	17.124.114 —	1906	24.877.280 —
1901	16.153.964 —	1907	28.013.185 —
1902	18.046.939 —	1908	21.315.673 —
1903	19.539.524 —	1909	26.076.239 —
1904	20.811.040 —		

(D'après les statistiques des douanes publiées dans le *Bulletin de la Chambre de commerce française d'Alexandrie*).

2. Chiffres fournis par le Survey Department.

16.817.945 liv. égypt. en 1904	17.170.643 liv. égypt. en 1908
15.961.998 — en 1905	21.576.048 — en 1906
20.696.000 — en 1906	
23.732.559 — en 1907	

Si l'on compare la production du coton égyptien à la *production mondiale* de cette marchandise, on voit que :

Les États-Unis d'Amérique ont fourni en

1909 :	12.000.000 ball. de 500 liv. vol. 22 0/0
Les Indes anglaises...	3.500.000 — — 10 0/0
L'Égypte	1.200.000 — — 20 0/0

La production mondiale atteint environ 20 millions de balles ; la supériorité du coton égyptien réside dans sa finesse, dans sa longueur, et dans la résistance des fibres ; son infériorité réside dans sa couleur, il est gris, alors que le coton américain est blanc ; c'est un produit de luxe, dont on se sert pour la fabrication des plus fines cotonnades et des tissus mi soie, mi-coton, en Angleterre, en Allemagne, en France, en Espagne, etc. (1). En dehors de toute considération sur la qualité des terrains, il suffit pour que le coton pousse, en Égypte, qu'il soit arrosé ; or, à ce point de vue, l'incontestable supériorité de l'Égypte sur les autres pays producteurs de coton, réside dans son climat : en effet, l'Égypte est complètement indépendante de la pluie ; grâce

1. Les principales variétés du coton égyptien sont : le mit-affi, le jannovich, l'abbassi, le achmouni, le noubari.

aux inondations périodiques du Nil, maintenant réglées par un grand nombre de travaux de canalisation et d'irrigation, le coton peut être arrosé, et cela pendant la période nécessaire, c'est-à-dire pendant une quinzaine de jours après les semences ; l'eau lui est ensuite nuisible, mais l'absence presque totale de pluies pendant toute l'année, vient heureusement laisser la nature accomplir son œuvre bien-faisante. On plante le coton vers le mois de mars, et, au mois d'octobre, il est en pleine maturité et la cueillette peut avoir lieu ; une seconde récolte a lieu très souvent dans le courant de l'année. Le cotonnier, lorsqu'il est en maturité, ressemble fort à un petit arbrisseau de 1 mètre de haut. La culture du coton épuise assez fortement le sol, aussi est-on obligé de recourir à diverses méthodes habituellement employées en pareils cas : engrais, phosphates, et surtout lotissement des terres cultivables, qu'on ne plante en coton que tous les deux ou trois ans ; entre deux cultures de coton, la terre porte des céréales, fèves, trèfles, etc. Certains auteurs pensent que ces cultures secondaires couvrent les frais d'exploitation.

La récolte du coton a subi *en Egypte* une *diminution assez sensible depuis quelques années* : de 7.234.000 cantars en 1908, elle est descendue en 1909 à 6.752 000, et en 1910 à 5.000.772, soit une diminution de 26 et 30 o/o. Certaines personnes ont

voulu voir dans ce fait inquiétant, le commencement de la dégénérescence du sol égyptien. Bien des opinions ont été émises à ce sujet. Beaucoup ont cru que cette diminution provenait d'un *excès d'arrosage*, provoqué par la réserve d'eau venant des nouveaux barrages, le service des irrigations donnant l'eau à profusion, noyant ainsi les graines du coton ; il paraît alors curieux de constater que le Nil, cause première de la richesse du pays, serait alors son ennemi, et contribuerait à son appauvrissement. D'autres y ont vu un défaut de drainage, ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer suffisamment dans le sol, et noyant ainsi le pied du cotonnier. Enfin, le fameux *ver du coton*, cause chaque année des ravages considérables : c'est une sorte de chenille qui s'attache à la plante, et vit sur elle en parasite ; le gouvernement prend chaque année des mesures pour en combattre les effets nuisibles, mais ses efforts ne sont pas couronnés d'un bien grand succès : le gouvernement prescrit chaque année de faire effeuiller les arbres malades, et de faire arracher et brûler les racines des plantes après chaque récolte. Le remède, vraiment efficace, n'est malheureusement pas encore trouvé ; celui qui le découvrirait rendrait un service inappréciable à l'Égypte. 

Quoi qu'il en soit, cette diminution dans la récolte du coton en Égypte est un phénomène assez inquiétant, quand on songe que le coton est la culture la

plus importante de beaucoup, de toutes celles qui sont pratiquées dans le pays. La richesse de l'Egypte, malgré cette diminution momentanée, repose sur une base sérieuse, en raison de l'importance considérable de l'industrie cotonnière dans le monde : le coton, sous toutes ses formes, flanelles, draps, étoffes, oxfords, cotonnades, bonneteries, fils, etc., est un objet, aujourd'hui, de première nécessité. Nous avons vu plus haut que la production mondiale de 1909 avait été environ de 20.000 balles. On se fera une idée de l'importance de cette industrie, en examinant le tableau suivant, publié cette année dans un bulletin du bureau des statistiques des Etats-Unis d'Amérique :

Filatures en 1909

	Métiers	Consommation des balles	Ouvriers	Broches
Angleterre	739.000	3.426.000	630.000	57.000.000
E.-U. d'Amérique.	556.000	4.945.000	318.000	27.900.000
Allemagne.	230.000	1.980.000	375.000	10.163.000
Russie	167.000	1.841.000	315.000	8.274.000
France.	110.000	890.000	95.000	6.731.000
Indes Anglaises. . .	68.000	1.992.000	222.000	5.700.000

Il résulte de ce tableau que ce ne sont pas les pays producteurs qui travaillent sur place le coton qu'ils produisent : le coton égyptien, entre autres, après avoir subi un certain nombre de préparations élémentaires, est mis en balles, et expédié soit en

Europe (surtout en Angleterre), soit en Amérique, pour y subir les transformations nécessaires. Le problème de l'établissement de filatures en Egypte, est rendu difficile par suite des raisons suivantes : 1° le pays ne produit pas de combustible, ni bois, ni charbon ; 2° la main-d'œuvre serait difficile à se procurer. Cependant il existe une usine au Caire depuis 1899, et une à Alexandrie, actionnant 30.000 branches et 400 métiers ; en dehors de ces usines, la petite industrie locale met en œuvre 6.300 métiers à bras, fournissant des produits assez grossiers, destinés aux indigènes. La plus grande partie du coton égyptien est exportée pour l'Angleterre. En 1908, sur une récolte de 6.500.000 cantars environ, il avait été expédié : 3.100.000 cantars en Angleterre, 560.000 en Allemagne, 537.000 en France, 510.000 en Russie, 415.000 dans l'Amérique du nord, 310.000 en Autriche-Hongrie, etc.

Pour 1909-1910, le montant du coton exporté a atteint 672.608 balles (contre 897.926 en 1908 et 908.364 en 1907), dont 165.957 (soit 24,6 0/0) ont été exportées pour Liverpool, et 122.449 (soit 19 1/2 0/0) pour Manchester.

Les bénéfices que tire l'Égypte de la culture du coton sont considérables ; *la valeur du coton exporté* a, en effet, atteint (1) :

1. Chiffres empruntés aux bulletins de la Chambre de commerce française d'Alexandrie.

En 1904.....	19.208.100 liv. égypt.	
1905.....	18.177.400	—
1906.....	23.597.200	—
1907.....	23.732.559	—
1908.....	17.170.643	—
1909.....	21.576.048 (1)	—

ou 561.500.000 francs environ.

Le marché mondial du coton, malgré la spéculation américaine, montre de grandes marques de fermeté, et ceci rassure ceux qui seraient tentés d'avoir quelque appréhension à voir l'Égypte se livrer presque exclusivement à la culture de ce produit. Il n'est pas à craindre pour le moment que la production ne dépasse la consommation, c'est la disette de la matière première qui est plutôt à craindre. Le président de la British Cotton Crowing Association disait à ce sujet, au Congrès international tenu à Manchester, en juin 1904 : « Pour suivre le développement de la consommation, la production mondiale actuelle devrait s'accroître en dix ans d'au moins 2 millions de balles. » La hausse continue du coton est venue d'ailleurs confirmer cette opinion.

1. Les prix du coton brut oscillaient ces dernières années entre 2 liv. égypt. 3/4 et 3 liv. égypt. 1/2 le cantar (soit 99 livres environ); ils sont actuellement dans les environs de 4 livres égyptiennes (ou 20 talaris, ou 101 fr. 60, le talari valant 20 piastres ou 5 fr. 08), avec tendance très manifeste à la hausse. En dehors de la fibre, le coton produit une graine, dont la vente est une source de revenu très appréciable.

Quant aux pays, qui par leur climat ou leur étendue, comme l'Afrique centrale ou l'Asie russe, pourraient un jour cultiver le coton sur une vaste superficie, ils sont encore dans un état trop primitif, et de nombreuses années seraient nécessaires pour qu'ils puissent se procurer la main-d'œuvre, les moyens de communication, l'agencement agricole et industriel qui leur font défaut. La fortune du coton égyptien semble donc reposer sur des bases solides et durables, étant donné sa qualité et la grande faveur dont il jouit sur le marché mondial.

Sucre

En dehors du coton, l'Egypte cultive la canne à sucre. Plus encore, et à un autre titre que le coton, le sucre constitue un produit de première nécessité ; le sucre fait, en effet, partie de la consommation journalière de chacun, et son emploi s'étend de jour en jour dans l'alimentation, la médecine et la pharmacie.

Le sucre, dont le mot vient de l'Arabe Sukkar, est, on le sait, produit soit par la betterave, soit par la canne. Après des expériences malheureuses, la culture de la betterave a été abandonnée définitivement en Egypte ; par contre, celle de la canne a donné des résultats brillants ; le sol argileux, siliceux, convient admirablement à ce genre de culture.

Aussi la culture de la canne à sucre a-t-elle été préconisée très vivement en Egypte, surtout depuis quelques années: les dangers de la monoculture du coton, la diminution de la récolte de ce produit, son rendement moindre par rapport à la surface cultivée (3,41 0/0 en 1909 contre 5,38 0/0 en 1895 au feddan), sont autant d'arguments que font valoir les partisans de l'extension de la culture de la canne à sucre en Egypte.

Il existe actuellement en Egypte une société, qui a, pour ainsi dire, le monopole de la fabrication du sucre dans ce pays: c'est la Société générale des Sucreries et de la Raffinerie d'Egypte. Elle possède 9 usines et 1 raffinerie, cette dernière unique dans le pays (1) (à Hawamdieh à 225 kilomètres d'Alexandrie).

Les sucreries (2) sont celles de :

Bibeh.....	343	kmc.	d'Alexandrie
Cheik-fadl.....	395	»	»
Mataï.....	405	»	»
Abou-Kourgas.....	465	»	»
Rodah.....	484	»	»
Mag-Hamadi.....	753	»	»
Dabayeh.....	760	»	»
Ermant.....	893	»	»
Motana.....	917	»	»

1. Puissance: 1.500 chevaux. Production journalière: 2.500 sacs.

2. On se figurera une idée de l'importance de cette production quand on saura que la force de ces usines dépasse 14.000 che-

Après la faillite retentissante de cette société, en 1906, il a été procédé à une réorganisation ; la société semble maintenant rentrée dans son ancienne vie de prospérité. Malgré la production de ces usines, l'Egypte n'a pas assez de sucre pour sa consommation, et elle se trouve obligée d'en faire importer (3).

La culture de la canne est parfaitement stable comme rendement, mais son revenu est beaucoup moins rémunérateur que celle du coton ; c'est la raison pour laquelle le fellah préfère consacrer la presque totalité de ses terres à la production de ce textile (160.000 feddans de terres à sucre seulement).

Tabac

En outre du coton et de la canne à sucre, l'Egypte est renommée pour son tabac, qui jouit d'une grande faveur dans la consommation de luxe.

D'après le tableau publié par la Chambre de commerce française d'Alexandrie, nous voyons que l'Egypte a exporté :

En 1908, 364.977 livres égyptiennes, soit 9.500.000 francs environ de cigarettes.

vaux, qu'elle occupe 16.500 ouvriers indigènes et près de 300 fonctionnaires européens.

3. La moyenne annuelle des importations de sucre en Egypte est de 12 millions de francs environ.

En 1909, 365.801 livres égyptiennes, soit 9.520.000 francs environ de cigarettes.

Céréales, farineux, légumes

Nous relevons les chiffres suivants dans le même bulletin publié par la Chambre de commerce française d'Alexandrie, sous la rubrique ci-dessus :

Exportation 1908 : 3.157.588 livres égyptiennes, dont 157.052 pour la France.

Exportation 1909 : 3.206.840 livres égyptiennes, dont 149.361 pour la France.

Le blé a été de tous temps cultivé avec un grand succès en Egypte ; *le riz, les lentilles*, produits en Egypte, ont une renommée de finesse et de bonne qualité. Toutes les cultures sont faites tantôt sur des terrains appropriés à cet effet, tantôt comme cultures intermédiaires sur les terres à sucre et à coton.

On peut remarquer que les importations de sucre et de farine sont en augmentation constante depuis plusieurs années ; cet état de choses est dû à la même cause qui a fait en grande partie abandonner les cultures du blé, des fèves, lentilles, orges, pour celle du coton, dont les prix sont beaucoup plus rémunérateurs pour le fellah. Il y a là un danger, pour l'avenir du pays, d'autant plus que, devant

les prix élevés du coton, le cultivateur est tenté de demander à sa terre un rendement qui l'épuise.

Cette réserve faite, nous pouvons, maintenant que nous connaissons la situation économique de l'Égypte, en tirer des conclusions intéressantes au point de vue des garanties économiques que peut présenter un placement hypothécaire dans ce pays. Nous pouvons affirmer sans crainte qu'un pareil placement est parfaitement gagé à ce point de vue.

L'Égypte occupe dans le monde une situation unique : c'est la seule contrée agricole qui soit absolument indépendante de la pluie pour la fourniture de l'eau ; elle dépend entièrement d'un fleuve, dont les eaux sont maîtrisées à un certain degré, et qui sont capables de le devenir encore au prix de certaines dépenses. Il n'est pas exagéré de dire que le pays sera un jour complètement assuré contre la sécheresse, et, par conséquent, contre la famine, comme aussi contre les dangers d'inondation. Les facultés productives du sol, qui se compose de riche linon argileux, déposé graduellement depuis des âges infinis, sont incalculables. En quelque endroit où l'on distribue l'eau, il jaillit une rapide et belle végétation. La population tend à augmenter : le recensement de 1882 a donné le chiffre de 6.814.000 habitants ; celui de 1897 : 9.734.000 ; celui de 1907 : 11.192.000. Le climat est tempéré, mais ni la douceur de ce climat, ni la fécondité du sol, n'ont heu-

reusement produit ce phénomène qui se rencontre plus ou moins dans certains pays favorisés par la nature : la destruction de l'énergie. Au contraire, les habitants sont d'une race vigoureuse et remarquablement industriels. Le fleuve constitue un moyen de communication facile à travers le pays. La construction de routes (1) et de voies ferrées (2) n'offre généralement que peu de difficultés naturelles. De plus l'Égypte n'est pas obligée d'employer une grande partie de sa population mâle au service militaire ; son armée comprend seulement 13.000 hommes sur 5 millions environ d'adultes, et ne nécessite qu'une défense de 7 o/o des dépenses totales de l'Etat ; enfin, elle n'a pas de marine.

SITUATION POLITIQUE ET FINANCIÈRE DE L'ÉGYPTÉ

Nous allons maintenant examiner les garanties que présente pour les capitalistes employant leur argent en placements hypothécaires en Égypte, la situation politique et financière de ce pays ; ces deux caractères sont d'ailleurs inséparables l'un de l'autre, ainsi que nous le verrons plus loin, dans

1. Il existe actuellement 2.600 kilomètres de routes environ.

2. La valeur du réseau des chemins de fer égyptiens est généralement estimée à 25.000.000 livres égyptiennes environ. Il existe également 1.145 kilomètres de chemins de fer agricoles appartenant à trois sociétés.

l'histoire de l'Égypte. Les richesses naturelles les plus grandes ne peuvent en effet contribuer à la prospérité d'un pays, si celui-ci n'est pas gouverné avec méthode, si la propriété n'y est pas respectée, si l'ordre y est souvent troublé, les libertés violées, et si les conventions, enfin, n'y sont pas garanties scrupuleusement par des lois bien faites. L'état des finances d'un pays reflète généralement la richesse des habitants : plus encore que pour les particuliers, les finances d'un pays ont besoin d'être dirigées avec ordre, prudence et économie.

Au point de vue politique, l'Égypte est, bien que province ottomane, occupée par les Anglais depuis 1882, à la suite de la révolte d'Arabi-Pacha. Cette occupation, qui, au début, ne devait être que provisoire, est maintenant considérée comme définitive, depuis l'accord intervenu entre les puissances européennes, à la suite des événements du Maroc, de 1905. L'Égypte n'a pas cessé de subir l'intervention de l'Europe dans ses affaires intérieures au cours de ces dernières années, notamment par la création et le fonctionnement des tribunaux mixtes, ayant compétence exclusive à l'égard des étrangers, par l'établissement d'une commission de liquidation internationale de la dette égyptienne, par la nomination de contrôleurs généraux anglais et français.

Le droit international reconnaît à l'Égypte le khédive pour souverain, sous la suzeraineté de la

Turquie, et sous l'occupation effective de la Grande-Bretagne : en fait, l'Égypte jouit actuellement d'une souveraineté très relative, et les éléments européens, très nombreux et très divers, y occupent une place très importante ; un mouvement qui se poursuit depuis quelques années, tend même à faire considérer comme Égyptiens tous les Européens habitant l'Égypte ; nous verrons, plus loin, qu'ils y jouissent depuis longtemps des libertés publiques et qu'ils y sont soumis à une juridiction spéciale.

Pendant longtemps sous la domination des Turcs, l'Égypte vit ses forces naturelles complètement annihilées par un régime d'exaction et d'oppression. Lorsque dans la première moitié du ^{xix}^e siècle, MÉHÉMET-ALI arracha l'Égypte à la domination de l'empire ottoman, il s'efforça d'y introduire des réformes susceptibles d'améliorer la situation économique du pays ; mais il ne possédait ni les qualités, ni la science nécessaires pour mener à bien cette entreprise. C'est lui le fondateur de la dynastie vice-royale ; il donna certes à l'Égypte une semi-indépendance, et accomplit une œuvre préliminaire qui était, peut-être, indispensable au bien-être futur du pays, mais il ne laissa aux particuliers ni liberté d'actions, ni droit de propriété, et concentra tout le pouvoir entre ses mains.

Sous ISMAÏL PACHA, la situation s'aggrava : il fut obligé d'avoir recours au crédit européen, de sorte

qu'en treize ans il accumula une dette de plus de 100 millions, imposant une lourde charge à la postérité. L'avènement de TEWFICK PACHA en 1879, et plus encore peut-être *l'occupation anglaise en 1882*, furent pour l'Égypte le point de départ de son relèvement et de sa prospérité. Il paraît intéressant de voir comment cette occupation anglaise est défendue en principe par quelques grands hommes politiques. LORD CROMER, ancien gouverneur de l'Égypte, dans son rapport sur les finances et l'administration de l'Égypte pour 1905, s'exprimait ainsi :

En 1882, une révolution sérieuse éclata en Égypte : elle fut un véritable soulèvement contre une mauvaise administration, ainsi que cela s'est produit fréquemment dans d'autres pays ; ce ne fut pas un mouvement dirigé contre les Européens, bien qu'au début, les Égyptiens aient vu d'un mauvais œil l'institution de la Caisse de la Dette et du Contrôle (en 1876) qui avait été créée pour la sauvegarde des intérêts des porteurs de titres égyptiens, créanciers européens, mais ils avaient vu bientôt que ces institutions défendaient en même temps les intérêts des contribuables égyptiens. Un mouvement militaire éclata en 1882 ; la vie des habitants n'était plus en sûreté, non plus que leurs biens ; des assassinats et des massacres eurent lieu ; les colonies européennes quittèrent le pays. Il fallait de toute évidence une intervention étrangère qui ne pouvait venir que des deux puissances qui, pour des raisons historiques, géographiques ou autres,

s'intéressaient plus particulièrement aux choses d'Égypte : la France et l'Angleterre. Cette dernière intervint énergiquement et rétablit l'autorité du khédivé. A cette époque, on avait en vue que d'occuper provisoirement le pays. Un commissaire spécial (Lord Dufferin) fut envoyé en Égypte, avec mandat de faire un rapport sur les institutions qu'il conviendrait de créer, et sur les réformes qu'il faudrait préalablement entreprendre, avant de retirer la garnison britannique. L'anéantissement de l'armée du général Hicks, au Soudan, fit abandonner toute idée d'évacuation de l'Égypte. Depuis 1882, le retrait des troupes britanniques n'aurait pas conduit à la solution de la question d'Égypte, mais à la réouverture de cette question, car ce retrait aurait entraîné la perte des avantages déjà acquis au prix de beaucoup de labeur et de difficultés.

La France pouvait faire quelque objection à ce prolongement d'occupation, mais, après d'assez longues négociations avec l'Angleterre, un accord est intervenu ; la *déclaration signée à Londres le 8 avril 1904*, dit que :

Le gouvernement de Sa Majesté n'a pas l'intention de changer l'état politique de l'Égypte. De son côté, le gouvernement de la République française déclare qu'il n'entravera pas l'action de l'Angleterre, dans ce pays, en demandant qu'un terme soit fixé à l'occupation britannique, ou de toute autre manière.

Une déclaration analogue à celle du gouvernement français, fut faite ultérieurement par les gouvernements de l'Allemagne, de l'Autriche-Hongrie et de l'Italie.

En résumé, on pourrait dire que, d'après cette déclaration, la position du gouvernement britannique a été régularisée au point de vue politique. Cette situation profite à tout le monde : aux Egyptiens, dont les finances sont maintenant en meilleur état ; à l'Angleterre, à la France, et à toutes les nations européennes, dont les biens sont en sûreté ; enfin, le monde civilisé a retiré un grand avantage du rétablissement des rapports cordiaux entre deux membres des plus importants de la grande famille d'Europe.

De son côté, SIR EDWARD GREY déclarait cette année, dans un discours prononcé à la Chambre des communes :

Notre occupation de l'Égypte est, sans doute, illogique, mais elle est ancienne. Nous avons à considérer les faits plutôt que les théories. Nous avons fait disparaître les abus, nous avons augmenté la prospérité du pays. Des efforts sont faits pour semer la crainte de désordres, pour ébranler notre œuvre. Nous affirmons plus catégoriquement encore l'intention de maintenir l'occupation, et de faire face à nos responsabilités.

Citons enfin ces quelques mots que nous avons

extraits d'une conférence faite par M. TH. ROOSEVELT, à Londres, en 1909 :

En allant chez eux (les Egyptiens), vous les avez sauvés de la ruine, et, en ce moment, s'ils n'étaient pas gouvernés au dehors, ils retomberaient dans une effervescence chaotique. Il faut qu'une nation gouverne en Égypte. J'espère et je crois que vous déciderez que c'est votre devoir d'être cette nation.

Quelle que soit l'opinion que l'on ait sur la légitimité de l'occupation anglaise, on ne peut s'empêcher de constater que depuis 1882, l'Égypte, gouvernée par une administration intelligente, dirigée par les agents éclairés du gouvernement anglais, a repris un essor vigoureux, et a su tirer parti de l'extraordinaire fécondité de son sol et de l'esprit industrieux de ses habitants. La confiance et la sécurité sont revenues, peu à peu les capitaux européens ont pris le chemin du pays des Pharaons : au cours de ces vingt-cinq dernières années, les recettes du Trésor sont passées de 9 millions de livres égyptiennes à 15 millions, le chiffre des importations et des exportations réunies de 19.500.000 livres égyptiennes en 1880 à plus de 42 millions ; la surface cultivée a augmenté de plus de 1 million de feddans, et la récolte du coton qui en 1880 était de 2.250.000 cantars, est passée à une moyenne de 6 millions dans ces dernières années.

Sans doute, il ne faut pas exagérer la valeur des agents anglais chargés de presque tous les services administratifs ; bien des reproches leur ont été adressés ; des emplois inutiles ont été créés pour servir de sinécures à des fils de famille ignorants et incapables. Mais il faut néanmoins reconnaître que l'Égypte doit beaucoup à l'administration anglaise en ce qui concerne ses finances et son système d'irrigation.

Il existe en Égypte un *parti nationaliste*, dont le fondateur, Mustapha Kamel, mort en 1908, a résumé le programme de la façon suivante :

1° *Autonomie de l'Égypte*, telle qu'elle a été établie par le traité de Londres de 1840, et garantie par les firmans impériaux. Par conséquent, libération du territoire par la nation occupante.

2° Établissement d'un *gouvernement constitutionnel et d'un Parlement*. Dans son programme, Mustapha Kamel indiquait comme un des buts à poursuivre : « Le renforcement des liens d'amitié et d'attachement complet entre l'Égypte et l'Empire ottoman. »

Le nouveau jeune parti réclame toujours l'évacuation du pays et l'octroi d'une constitution. Il prétend que l'Angleterre a toujours manœuvré pour que l'occupation qui n'est que provisoire se prolonge de manière à demeurer définitive ; il lui reproche d'administrer le pays d'une façon déplorable, et cela

dans son intérêt personnel, pour que l'occupation se maintienne le plus longtemps possible ; il l'accuse de pousser l'Égypte aux dépenses inutiles, à la dilapidation des finances, et de provoquer des émeutes et des troubles.

Ces critiques semblent exagérées : le parti nationaliste égyptien, par ses manifestations bruyantes, parfois même sanglantes (1), ne s'attire pas beaucoup de sympathie ; ses partisans ne sont pas d'ailleurs fort nombreux. Les esprits pondérés pensent que l'Égypte n'est pas encore mûre pour son indépendance ; regrettons, pour notre part, que la France ait abandonné à l'Angleterre le soin d'administrer ce beau pays, non sans profit d'ailleurs, mais constatons que la meilleure solution actuelle pour la sauvegarde des intérêts considérables que nous avons engagés en Égypte, est encore l'occupation par une puissance européenne.

L'état des finances égyptiennes a toujours été intimement lié à l'histoire de sa politique. Malgré ses richesses, l'Égypte, en 1876, était ruinée. Il avait suffi pour cela de vingt ans de mauvais gouvernement, d'une répartition injuste des impôts, et de la folle prodigalité de deux Khédives. Après la faillite de l'Égypte, en 1876, la déposition d'Ismaël, et son remplacement par Tewfik, une *commission internationale* fut nommée pour rétablir l'ordre dans les finances.

1. Assassinat du premier ministre Boutros Pacha, en 1910.

Les efforts aboutirent, en 1880 à la *loi de liquidation*, dont l'article 38 donne aux commissaires de la Dette les pouvoirs les plus étendus, et les autorise à poursuivre devant les tribunaux mixtes de la réforme, « l'administration financière, représentée par le ministre des Finances égyptiennes, en cas d'inexécution des dispositions concernant les affectations de revenus, les taux d'intérêt des dettes, la garantie du Trésor, et généralement toutes les obligations qui incombent au gouvernement égyptien en vertu de la présente loi. »

Un nouvel arrangement, qui est la *loi du 1^{er} janvier 1905*, dispose que : « Les recettes des chemins de fer, des télégraphes, du port d'Alexandrie, des douanes, y compris les tabacs, et de quatre provinces, sont affectées au service de la Dette, c'est-à-dire servent de garantie aux porteurs de titres de la Dette garantie, privilégiée ou unifiée. »

Depuis 1905, l'ensemble de *l'impôt foncier*, à l'exception de la province de Kènèh, a été substituée aux recettes sus-mentionnées ; le caractère de stabilité de cet impôt a été la cause de ce changement ; son rendement annuel est, en moyenne de 4 millions 200.000 livres égyptiennes, alors que le service de la Dette est d'environ 3.700.000 livres égyptiennes. Il faut ajouter à ces garanties l'engagement pris par l'État de ne contracter aucun nouvel emprunt sans l'avis conforme de la commission de la Dette, qui a

contribué puissamment au relèvement du crédit de l'Égypte. Pour garantir surabondamment le revenu de la Dette, on avait créé, en 1888, un fonds de réserve, destiné à parfaire les sommes nécessaires au service des coupons, en cas d'insuffisance des revenus affectés. Ces derniers, ayant été toujours plus que suffisants, cet organisme n'avait jamais joué, et il possédait en 1904 11.000.000 de livres égyptiennes, soit 281.000.000 de francs environ.

En vertu de l'accord franco-anglais de 1904, cette somme fut remise au gouvernement égyptien, pour lui permettre d'exécuter un immense plan de travaux publics (1).

Le capital de la Dette s'élevait :

Au 31 décembre 1903 à.....	102.186.920 liv. égypt.	
— 1904 à.....	101.275.340	—
— 1905 à.....	96.484.000	—
— 1906 à.....	96.181.000	— (2).

Alors qu'en 1883, un an après l'occupation anglaise,

1. Les crédits alloués sur le fonds de réserve, en 1910, se répartissent ainsi: 1.694.000 livres égyptiennes pour travaux d'irrigation; 2.180.000 livres égyptiennes pour drainage du Caire; 3 millions 400.000 livres égyptiennes pour construction de chemins de fer; 4.128.000 livres égyptiennes pour ports et phares; 354.060 livres égyptiennes pour chemins de fer du Soudan.

2. Cette dette se compose de:

1° Emprunt garanti 3 o/o.....	7.849.000 liv. égypt.	
2° — Privilégié 3 1/2.....	31.128.000	—
3° — Unifié 4 o/o.....	55.972.000	—
4° — Domanial 4 1/2 o/o.....	1.535.000	—
Total.....	96.484.000 liv. égypt.	

le montant de la Dette exigeait un service annuel d'intérêts de 4.268.000 livres égyptiennes, il n'exigeait plus, grâce aux heureuses conversions qui avaient été réalisées en raison de l'excellent crédit dont jouissait enfin l'Égypte, et à sa bonne administration, qu'un service annuel de 3.709.000 livres égyptiennes en 1906.

Les budgets égyptiens reflètent maintenant un état de prospérité que beaucoup d'États Européens envieraient non sans raison. Les déficits d'autrefois se sont changés en excédents ; les chiffres suivants en font foi :

1904: Recettes.....	13.906.000 liv. égypt.	
— Dépenses....	12.700.000	— (dont 2 millions
1908: Recettes.....	15.521.000	— en réserve).
— Dépenses.....	13.080.000	—
1909: Recettes.....	15.402.000	—
— Dépenses.....	14.241.000	— (1).

La moyenne des *excédents* a été de 1.400.000 livres égyptiennes pour les dix derniers exercices, pour un budget calculé en recettes à une moyenne de 13 millions 500.000 livres égyptiennes ; cela représente une plus-value régulière de près de 10 0/0.

L'état des finances égyptiennes peut et doit donc inspirer toute confiance ; le capitaliste ne risque plus, à moins d'événements imprévus, de voir, comme en

1. Nous empruntons ces chiffres aux rapports annuels du consul de la Grande-Bretagne en Égypte, à son gouvernement.

1876, l'Égypte faire à nouveau faillite. L'Égypte a pu surmonter les troubles politiques grâce à l'état florissant de ses finances ; elle a su mettre en valeur ses richesses naturelles ; elle pourra, grâce à son crédit et à sa sage administration, en tirer dans l'avenir un parti plus considérable encore.

De tout ce qui précède, nous pouvons donc maintenant conclure que les capitaux placés en Égypte, sous forme de prêts hypothécaires, semblent assurés de toutes les garanties indispensables, en raison de la situation géographique, politique, économique et financière du pays.

Il nous faut maintenant examiner les garanties que présentent ces opérations, au point de vue du droit civil privé ; mais avant d'aborder cette question, il est absolument indispensable que nous consacrons une courte étude sur l'organisation de la propriété immobilière en Égypte, puisque l'hypothèque est par définition un droit réel sur les immeubles.

DEUXIÈME PARTIE

L'ORGANISATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE EN ÉGYPTÉ

Le droit égyptien distingue plusieurs espèces de biens immobiliers :

1° *Les Biens Mulks* : ce sont ceux sur lesquels les particuliers ont un droit entier de propriété, c'est-à-dire de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue (art. 20 et 27 du Code civil Mixte) et par conséquent de les hypothéquer si bon leur semble.

2° *Les Biens Haradjis*, ou Tributaires : ce sont ceux qui appartiennent à l'État, et dont il a cédé dans les conditions et dans les cas prévus par les règlements, l'usufruit aux particuliers (art. 21, C. c. M.). L'organisation de ces biens est réglementée par la loi territoriale (5 août 1858); celle-ci stipule qu'en cas de mort du tenancier, les héritiers ne peuvent pas en prendre possession, en invoquant un droit d'héritage ; c'est le domaine public qui en dis-

pose au profit de qui il veut ; toutefois l'article premier de cette loi ajoute « que dans le cas où le tenancier décédé laisserait des héritiers légitimes, on doit considérer leurs droits comme supérieurs à tout autre, et leur donner la préférence, dans le but de leur procurer des moyens d'existence. » En conséquence, ces derniers ont droit aux dits fonds, sans distinction de sexe, et par portions correspondantes à leur part dans la succession, conformément à la loi musulmane, mais à la condition expresse, qu'ils soient en état de les cultiver et d'en payer les impôts, soit personnellement, soit par les représentants ou les tuteurs qui ont été nommés par la Cadi (juge). Si la personne qui décède ne laisse pas d'héritiers en ligne directe ou collatérale, les fonds dont elle était le tenancier, font retour au domaine privé.

N'ayant pas la libre disposition en cas de mort, les tenanciers des biens haradjis ne pouvaient, à plus forte raison, en disposer de leur vivant soit par vente, échange, donation, ou les hypothéquer. Ces restrictions ont disparu depuis le décret du 3 septembre 896 qui dispose dans son article premier :

« L'article 6 du Code civil indigène est modifié comme suit :

« On appelle biens Mulks ceux sur lesquels les particuliers ont un droit entier de propriété, y compris les terres Khadjis ».

Il n'y a donc plus lieu de faire de distinction, au point de vue du droit de propriété, entre ces deux sortes de biens. — Les articles 35 et 36 du Code civil mixte stipulent, en effet, que l'usufruit perpétuel établi sur les terres Kharadjis peut être cédé en totalité, ou en partie, ou hypothéqué, et l'article 48 du même code garantit les droits des créanciers hypothécaires d'un bien karadji, lorsque l'usufruitier de ce bien ne paie pas le tribut, et qu'il est, en conséquence, privé de son usufruit.

— En dehors des biens mulks et des biens karadjis, on distinguait encore en Egypte un grand nombre de terres concédées par l'État : *la loi de la Moukabalah* (30 août 1871), aujourd'hui abrogée par une loi spéciale du 6 janvier 1880 et par l'article 87 de la loi de liquidation, visait trois catégories de terres :

1° *Les terres kharadjis*, que nous venons d'examiner.

2° *Les terres Abadieh*, dites ouchouri, terres vendues ou données à titre de cadeau par le gouvernement ; un délai de trois ans était accordé aux bénéficiaires pour le défrichement et l'amélioration des terres, qui, pendant cette période, étaient soustraites aux impôts. Passé ce délai, les dites terres, défrichées ou non, étaient frappées d'une contribution égale à celle des tenances dont elles faisaient partie.

Les terres abadieh (terres écartées) étaient des terres incultes qui avaient été écartées du cadastre

en 1813, lors de l'arpentage général et de la classification des terres, et exonérées d'impôts. D'après la loi musulmane, ces terres peuvent devenir la propriété de celui auquel elles sont concédées par le souverain ; en outre, d'après la même loi, le souverain peut, dans l'intérêt général, et pour la prospérité du pays, concéder et donner en propriété aux concessionnaires, des terres cultivables et les exempter d'impôts ; c'est en vertu de ces dispositions que les Rizga (propriétés), étaient concédées. — S.-A. Méhémet Aly Pacha, se basant sur ce principe, et dans le but de rendre les terres abadiéh productives, en concéda à de hauts fonctionnaires, et à des notables du pays, qui, par leur situation de fortune, étaient en mesure d'en opérer le défrichement. En dehors des terres abadiéh, le gouvernement concédait aussi des terres Maamour Kharadji ; les terres ainsi concédées, devenaient, comme nous l'avons vu, la Rizga (propriété) du concessionnaire, exempte de tout impôt, à la condition de ne pas en disposer par vente ou autrement ; elles devinrent néanmoins transmissibles par succession. Des taxits de propriété (titres de propriété) étaient délivrés par la Rouznameh portant cette indication.

En 1842, S. A. Méhémet-Ali, considérant que la concession subordonnée à la condition sus-mentionnée pouvait empêcher d'atteindre le but proposé, qui était le défrichement des terres, si les proprié-

taires qui ne pouvaient pas les aliéner tombaient dans un état d'incapacité ou d'insolvabilité, rendit un décret autorisant les concessionnaires à disposer de leurs propriétés par toutes les voies légales, et invitant la rouznameh à délivrer des taxits portant cette autorisation.

3° *Les terres oussieh*. — En principe, les terres connues sous ce nom étaient des terres kharadjis ; elles avaient été concédées aux fermiers généraux (*moultezmis*) à titre d'indemnité pour la responsabilité qu'ils avaient dans la perception des contributions et le remboursement au Trésor. Le décès du fermier général amenait la résolution du droit qu'il pouvait avoir sur ces terres, lesquelles faisaient retour au domaine public, conformément à la loi territoriale ; néanmoins un ordre supérieur adressé au rouznameh, en date du 13 ramadan 1271 (30 mai 1855), décidait que si le fermier laissait à son décès des descendants de l'un ou l'autre sexe, lesdites terres seraient inscrites aux noms des descendants, et ne seraient résolues qu'à l'extinction de tout descendant (1).

D'après les articles 1^{er}, 6 et 9 de la loi de la Moukabalah, tous les propriétaires des terres susnommées

1. On distinguait également les biens chifliks, concessions de grandes quantités de terres assimilées aux abadiéh, et régies par le décret de 1842 ; elles étaient données à la famille vice-royale exclusivement, qui, plus tard, l'aliéna en partie.

qui effectueraient le paiement de la Moukabalah, devaient recevoir un titre confirmant tous les droits que leur conféraient déjà les ordonnances et décrets relatifs à la propriété des terres imposables, c'est-à-dire qu'ils pouvaient les transmettre par toutes les voies légales, succession, donation entre vifs, testament, et les hypothéquer au besoin. Contre leur versement de la Moukabalah, il devrait leur être délivré un titre de propriété leur conférant tous les droits ci-dessus.

La loi du 6 janvier 1880 décida, dans son article 5, que tous les dispositions de la loi de la Moukabalah relatives à l'acquisition de la propriété de terrains par les personnes ayant payé la Moukabalah étaient maintenues : le paiement même partiel dudit impôt suffisait pour donner droit à la pleine propriété desdits terrains.

Le décret du 15 avril 1891 déclarait dans son article premier que :

Les propriétaires de terres kharadji (ou tributaires), sur lesquelles la Moukabalah n'a pas été payée, auront la pleine propriété de leurs terres, à l'égal des propriétaires ayant payé tout ou partie de la Moukabalah.

Enfin le *décret du 3 septembre 1896* a assimilé, ainsi que nous l'avons vu plus haut, les biens haradjis ou tributaires aux biens milks, ou bien sur lesquels les propriétaires ont un droit entier de

propriété. La distinction entre les terres onchouris et les terres karadjis aujourd'hui disparue, était l'un des derniers vestiges de l'ancienne législation, et l'on peut dire maintenant que la législation foncière n'a plus qu'un seul et même caractère dans toute l'étendue du territoire égyptien, donnant ainsi toutes les garanties nécessaires aux opérations de crédit hypothécaire.

Il existe cependant une exception à ce principe d'unité de législation, en faveur des biens constitués en Wakfs, et que nous allons maintenant examiner.

LES BIENS WAKFS

Tout d'abord, *qu'est-ce que les biens wakfs?*
D'après l'article 22 du Code civil mixte :

Les biens wakfs sont ceux qui sont propriété de main-morte au profit d'établissements pieux, et dont l'usufruit peut être également cédé aux particuliers dans les conditions déterminées par les réglemens (1).

D'après Mohamed Kadri Pacha (2).

Constituer un wakf, c'est retirer un bien de la propriété privée, et l'empêcher d'y retomber, tout en destinant l'usufruit aux pauvres, ou à une œuvre déterminée de bienfai-

1. Loi du 7 Saffer 1284 ou 10 juin 1867.

2. Ancien ministre de la Justice, ancien conseiller à la Cour d'appel d'alexandrie, *Du wakf*.

sance ou d'intérêt public, soit immédiatement, soit après l'extinction des bénéficiaires nommés.

Toute personne qui constitue un wakf, en réunissant certaines conditions que nous examinerons, peut donc faire de la propriété, constituée en immeubles, une propriété complètement indépendante du droit commun, retirée pour ainsi dire de la circulation, quelque chose de sacré et d'intangible ; le but de la constitution d'un wakf est d'ailleurs religieux, c'est là son caractère essentiel : (art. 17 ouvrage précité).

On constitue un wakf pour faire le bien en ce monde, et pour obtenir les grâces qui rapprochent de Dieu dans l'autre, Les avantages du wakf sont connus et incontestés. Il sert à répandre les bienfaits du constituant sur les descendants et sur les pauvres, et à employer ses biens dans un but charitable. Il sert aussi, après la mort du constituant à assurer indéfiniment la continuation des bonnes œuvres qu'il a voulu faire.

Le constituant peut :

1° Se réserver l'usage ou l'usufruit du bien constitué, et en conséquence, profiter des rentes de son wakf tant qu'il vivra (art. 23-103-d.).

2° Réserver après lui cet usage ou cet usufruit à ses descendants, ou à des œuvres pieuses, à des mosquées ou à des personnes qu'il désigne (art. 15, 17, 104 d°, et art. 34 C.C. M.)

3° Destiner son wakf aux pauvres ou à une œuvre

de bienfaisance déterminée, soit immédiatement, soit après l'extinction des bénéficiaires.

Il y a donc deux sortes de wakfs :

1° *Les biens wakfs Khayri (de bienfaisance)*;

2° *Les biens wakfs Ahli (de famille)*;

Généralement le constituant stipule qu'il constitue son bien au profit de ses enfants, petits-enfants et descendants, *tant qu'il y en aura*, et ensuite au profit des pauvres, il peut aussi indiquer une préférence entre les degrés des bénéficiaires ou entre leur sexe. (art. 107 et suivants). C'est alors un véritable bien de famille, à l'abri de toute aliénation, de toute saisie, non susceptible d'hypothèque.

Le caractère familial et religieux du wakf s'affirme dans l'article 114 par la stipulation généralement faite au moment de la constitution que :

« Celui qui changera de religion, parmi les descendants bénéficiaires, ou embrassera un rite non orthodoxe sera exclu du wakf. Le retour de ce bénéficiaire à son ancienne religion ne rouvrira pour lui le droit au wakf, que si le constituant l'a ordonné expressément. »

Le bien constitué doit être, au moment de la constitution dans la propriété absolue du constituant (art. 20). Cette constitution est faite au moyen d'une phrase spécialement consacrée ; elle doit être pure et simple, c'est-à-dire, ne dépendre d'aucune condition, ni être sujette à un terme. Elle implique

pour le constituant l'impossibilité de revenir sur sa décision : elle renferme nécessairement l'idée de perpétuité.

Pour constituer un wakf (art. 24), il faut que le constituant soit capable de disposer à titre gratuit, c'est-à-dire qu'il soit libre, raisonnable et majeur. Il faut aussi qu'il soit propriétaire du bien qu'il désire constituer en wakf, et il ne doit pas être sous le coup d'une interdiction judiciaire pour cause de prodigalités ou de dettes. Est en conséquence nulle toute constitution de wakf faite par un mineur, un fou ou un esclave.

Le bien, constitué en wakf, est retiré du droit commun ; il ne peut donc être *ni vendu, ni hypothéqué*. Toutefois, on peut vendre un bien wakf dans les cas suivants (art. 35) :

1° Si le constituant s'est réservé ou a accordé à une autre personne le droit de vendre ce bien, pour en employer le prix à l'achat d'un autre bien qui sera wakf en remplacement du premier ;

2° Si le juge a décidé qu'il y a nécessité ou intérêt à le vendre et à le remplacer par un autre bien qui sera acquis avec le prix du bien vendu ;

3° Si le wakf a été constitué en fraude des droits des créanciers par un débiteur insolvable qui n'avait pas d'autres biens (art. 76, C. C. M.) ;

4° Si le wakf a été constitué en fraude des droits

d'un gagiste qui a donné en gage le seul bien qu'il possédait, et qui l'a ensuite érigé en wakf.

On peut constituer en wakf tous les immeubles, quels qu'ils soient (art. 48.), maisons (1) ou terres, ces dernières kharadji ou onchouri, pourvu que l'on en ait la pleine propriété. On peut constituer en wakf une terre aussi bien que les bestiaux, machines et instruments d'agriculture qu'elle contient, mais il faut, pour que les choses deviennent wakfs, que le constituant l'ait déclaré expressément dans l'acte de constitution.

On peut constituer en wakf une part indivise d'un immeuble, soit que celui-ci appartienne en entier au constituant, soit qu'il n'en possède qu'une part dont l'autre partie appartient à une autre personne (art. 63).

Le wakf peut être constitué soit par un musulman, soit par un non musulman habitant le pays de l'Islam, mais ce dernier ne peut constituer en wakf que les biens qu'un musulman peut constituer, et le but dans lequel il peut constituer un wakf doit être reconnu agréable à Dieu par les musulmans et par les non musulmans.

Tout non musulman (art. 88), chrétien, juif ou païen, de l'un ou de l'autre sexe, peut valablement constituer en wakf

1. On constitue une maison en wakf, pour qu'elle soit habitée par telle ou telle personne, ou pour qu'elle serve aux besoins du culte, ou d'une œuvre de bienfaisance.

sa terre ou sa maison au profit de son fils et de ses descendants, et à leur extinction, des pauvres. Dans ce cas, les revenus du wakf doivent être distribués à ses descendants et après eux à ceux des pauvres indiqués dans l'acte de constitution.

La nomination de l'administrateur d'un wakf appartient d'abord naturellement au constituant ; ensuite à son exécuteur testamentaire, s'il y en a un ; ensuite au juge, si le constituant n'a pas nommé d'exécuteur testamentaire. Le constituant peut s'attribuer la direction de son wakf ; il en est même administrateur de droit, s'il n'a pas désigné d'administrateur (art. 146, et Al-Dorr-el-Mokhtar et Rad-el-Mektar, p. 566 et 568). Pour être valablement nommé, l'administrateur du wakf doit être « sage et majeur » ; il n'est pas nécessaire qu'il soit libre, ni qu'il soit musulman. Le constituant a le droit de décider que l'administrateur de son wakf aura pour honoraires une somme fixée par an (art. 196.). Les fonctions d'administrateur de wakf ne sont donc pas nécessairement gratuites ; elles consistent à s'occuper des affaires de ce wakf, et à en faire fructifier les biens, en les louant, en les cultivant, et à en dépenser les revenus d'après les dispositions de l'acte de constitution (art. 180). L'administrateur doit toujours prélever sur ces revenus les sommes nécessaires à la réparation des immeubles

et à leur amélioration, au paiement des traitements des fonctionnaires, et à la restitution des sommes qu'il aura empruntées avec l'autorisation du juge pour faire les réparations, dans les cas où les revenus du wakf sont insuffisants, et quand même l'acte de constitution n'ordonne pas que ces réparations soient faites. Le bénéficiaire peut également être l'administrateur, si le constituant ou le juge l'ont nommé à cet effet, et dans ce cas, il peut accomplir tous les actes d'administration (art. 182).

L'administrateur ne peut prendre en location les immeubles du wakf, ni habiter ces immeubles, même en payant un juste prix, à moins que le juge ne lui consente cette location (art. 195). *L'administrateur n'a pas le droit de donner en gage les immeubles du wakf en garantie des dettes du wakf ou de l'un des bénéficiaires* (art. 197). Il ne peut donc constituer une hypothèque sur un immeuble wakf, puisque l'exercice du droit d'hypothèque peut entraîner la vente de l'immeuble grevé, en cas de non remboursement des sommes avancées. On ne peut d'ailleurs concevoir l'hypothèque d'un bien wakf, puisque celui-ci se trouve par définition en dehors de la propriété privée, afin d'éviter tout acte pouvant entraîner une aliénation (sauf dans des cas exceptionnels, et avec l'autorisation du juge).

L'administrateur qui donnerait en gage ou hypothéquerait

un immeuble faisant partie du wakf, ou qui le vendrait (à moins qu'il n'y soit autorisé), doit être considéré comme infidèle et méritant d'être révoqué (art. 252) (1).

Le bien wakf ne peut donc faire l'objet d'un contrat de vente, sauf exception, ni d'un contrat de prêt hypothécaire; il peut seulement être l'objet d'une *créance appelée marsad*, dans un cas spécial, mentionné dans l'article 461 :

Le locataire d'un bien wakf, qui, avec l'autorisation de l'administrateur, et lorsque celui-ci n'a aucun revenu entre les mains, fait des dépenses pour la réparation urgente du bien loué, acquiert contre le wakf une créance appelée *marsad*; il ne peut ni vendre la construction qu'il a faite, ni céder sa créance. Il peut seulement réclamer à l'administrateur son remboursement sur les revenus du wakf, ou compenser avec les loyers qu'il doit.

Lorsque l'administrateur aura ainsi payé le montant des sommes employées aux réparations, il devra ensuite payer les fonctionnaires les plus utiles, c'est-à-dire ceux dont la présence est indispensable à l'exercice du culte, si le bien wakf est un wakf khayri (wakf de bienfaisance), tels que l'imam, le prédicateur, le muzzin ou professeur d'école.

Nous n'insisterons pas plus longuement sur les fonctions de l'administrateur du wakf, disons seule-

1. Il peut être révoqué également pour malhonnêteté (art. 253).

ment que c'est lui qui représente le wakf dans toutes les actions à intenter par ou contre le wakf, que ces actions aient pour objet le bien constitué même, ou ses revenus (art. 474).

De tout ce qui précède, il résulte que la personne ou la banque qui désire procéder à un placement hypothécaire en Égypte, doit d'abord s'assurer si l'immeuble qu'on lui propose en gage n'est pas un bien wakf, puisque celui-ci n'est pas par nature susceptible d'hypothèque. Il semblerait, à première vue, que ce régime puisse entraîner de graves complications dans l'organisation de la propriété, et créer un danger pour la sécurité des opérations hypothécaires ; mais il faudrait pour cela que l'administrateur malhonnête puisse se faire consentir une avance sur un bien wakf, dont il cacherait la qualité, et qu'il dilapide ensuite le montant de la somme irrégulièrement empruntée. Il y a à cette hypothèse des impossibilités matérielles. Il ne faut d'abord pas perdre de vue que la propriété absolue est la règle en Égypte, et la constitution en wakf est une exception. La constitution en wakf est d'ailleurs subordonnée à des formalités très strictes : la volonté du constituant doit être nettement établie dans une formule consacrée, comme par exemple :

Je constitue en wakf, à perpétuité et au profit des pauvres, telle terre ou tel immeuble qui m'appartient,
ou encore :

Je constitue ma terre en wakf perpétuel au profit de mon fils, ou de telle personne, et ensuite au profit des pauvres,

ou bien :

En acte de bienfaisance, au profit de mon fils, de mon petit-fils et de leurs descendants

ou bien :

Au profit de tel, de son fils, et ensuite au profit des pauvres (1).

De plus, d'après le droit musulman, un immeuble ne peut être déclaré wakf que si sa constitution a été prouvée par de justes témoins ; en général, deux témoins honorables suffisent (art. 566) : on ne doit prendre en considération aucun écrit, rédigé dans ce sens, même s'il est transcrit sur les registres du tribunal. Toutefois, lorsque la constitution du wakf est ancienne, qu'on ne reconnaît ni les conditions dans lesquelles cette constitution a eu lieu, ni les bénéficiaires au profit desquels elle a été effectuée, et lorsque les témoins qui y ont assisté sont morts, on doit rechercher dans le tribunal s'il existe une copie de l'acte de constitution et en cas de contestation, se conformer à ce qui est prescrit dans cette copie (art. 526). Lorsque la preuve de la constitution d'un wakf n'existe plus, que la copie de l'acte constitutif ne se retrouve plus dans les archives du tribunal, et que l'on ne connaît pas ses anciens administrateurs,

1. Ouvrage précité, article 15 et Rad-el-Mehtar, p. 506.

aucune personne n'est admise à faire partie des bénéficiaires de ce wakf, si elle ne prouve ses prétentions, et si cette preuve n'est admise par le juge. Dans le cas où la preuve fournie par le prétendant n'est pas admise, les revenus du wakf sont attribués aux pauvres (art. 529).

Les actions en droit musulman se prescrivent par quinze ans. Cependant lorsqu'il s'agit de succession, ou de la constitution d'un wakf, la revendication peut être admise tant que trente-trois années ne se sont pas écoulées (1). Passé ce délai, elle ne devra être admise que dans le cas où il y a eu empêchement légal d'agir en justice (art. 587) ; c'est ainsi que l'action, intentée devant le juge interrompt la prescription (art. 590).

Il est donc impossible qu'un administrateur mal-honnête puisse offrir un bien wakf dont il cacherait la qualité, en garantie d'un emprunt hypothécaire qu'il chercherait à contracter. Nous verrons qu'aucune banque n'étudie les propositions d'un contrat d'avances sur hypothèque, sans procéder tout d'abord à une enquête sérieuse sur la qualité et la moralité du solliciteur, et sans exiger la production du titre de propriété de l'immeuble proposé ; l'administrateur d'un wakf ne pourrait donc dissimuler sa fonction, et d'autre part, il serait dans

1. Règlement des Mehkemés (art. 14) du 17 juin 1880.

l'impossibilité matérielle de fournir un titre de propriété régulier. Le caractère essentiel du wakf est, comme nous l'avons vu, essentiellement sacré, et il semble impossible qu'un administrateur malhonnête puisse commettre le sacrilège d'aliéner un tel bien ou de conclure un acte pouvant entraîner son aliénation. Le voudrait-il d'ailleurs, qu'il ne le pourrait, parce que le testament ou l'acte constitutif du wakf est enregistré à la *mondireh*, ou au tribunal indigène, qui en envoie la copie au *tribunal mixte* ; or, nous verrons que c'est devant ce tribunal mixte que doit être passé l'acte constitutif de prêt hypothécaire conclu par les banques foncières, ce qui, dans notre hypothèse, rend impossible tout acte de fraude. Les banques ont encore un autre moyen de s'assurer si une propriété est wakf ou non ; c'est de consulter les registres spéciaux officiels : *les registres du ministère des wakfs* ; en effet, l'ordonnance khédiviale du 3 gamad-akher 1314 (9 novembre 1896), relative à la réorganisation de la comptabilité des wakfs, prescrit dans son article 3 :

Les immeubles et les rentes appartenant aux wakfs de chaque catégorie, seront inscrits avec leur affectation dans un registre distinct, wakf par wakf. Les immeubles y seront désignés avec tous les détails susceptibles de les faire reconnaître, tels que la nature de l'immeuble, sa situation, ses limites, ses accessoires et contenances, le nom de son constituant, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux wakfs consacrés aux lieux saints (art. 6), dont la seule qualité est un obstacle à toute tentative de vente ou d'affectation hypothécaire.

Nous avons ainsi examiné successivement les différentes sortes de propriétés foncières en Egypte, et nous avons vu que, d'une manière générale, tout bien, à moins d'être constitué en wakf, était susceptible d'être hypothéqué. Nous mettons bien entendu à part les biens de l'État, tels que fortifications, ports, etc., qui ne sont pas susceptibles de propriété privée (art. 25, C. C. M.), et les biens servant à l'utilité publique, comme les routes, ponts, rues des villes, etc. (art. 26, C. C. M.), qui sont dans le même cas, et qui, par conséquent, ne peuvent servir de garantie à un emprunt hypothécaire. Nous allons maintenant examiner quelles sont, dans l'organisation pratique des opérations de crédit hypothécaire conclues par les banques foncières, les garanties accordées par la loi égyptienne ; nous étudierons les différentes phases que peuvent parcourir les prêts hypothécaires, les formalités pratiques et les garanties légales dont s'entourent les banques : la question que nous allons étudier sera donc à la fois une question de droit et une question de pratique.

TROISIÈME PARTIE

ORGANISATION PRATIQUE DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE EN EGYPTÉ

GARANTIES LÉGALES DES OPÉRATIONS CONCLUES PAR LES BANQUES FONCIÈRES

Définition de l'hypothèque. — Le régime hypothécaire en Égypte est sensiblement le même que le système français ; il est placé sous l'application du Code civil mixte et du Code de procédure mixte, qui sont la reproduction presque littérale de nos codes français ; il relève de la juridiction des tribunaux mixtes, institués en 1875 par les 14 puissances signataires de la réforme,

Le Code civil mixte ne donnant pas de définition de l'hypothèque, accepte donc tacitement la définition de l'article 2114 du Code civil Napoléon :

L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à

l'acquiescement d'une obligation. Elle est de sa nature indivisible, et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles. Elle les suit, dans quelques mains qu'ils passent.

M. Planiol, définit ainsi l'hypothèque :

L'hypothèque est une sûreté réelle qui, sans déposséder actuellement le propriétaire du bien hypothéqué, permet au créancier de s'en emparer à l'échéance, pour le faire vendre, en quelques mains qu'il se trouve, et se faire payer sur le prix, par préférence aux autres créanciers.

Nous pouvons donc dire qu'en Égypte, comme en France, l'hypothèque est une *sûreté réelle*. Le créancier muni de son hypothèque n'a plus à redouter l'effet des aliénations consenties par son débiteur ; il possède le *droit de suite*, c'est-à-dire qu'il peut saisir le bien hypothéqué en sa faveur, entre les mains de tiers, dans le cas où son débiteur l'aurait aliéné ; il possède le *droit de préférence*, c'est-à-dire qu'en cas de vente de l'immeuble hypothéqué, il doit être payé avant les créanciers ordinaires ou chirographaires, et avant les créanciers hypothécaires, dont le rang est postérieur au sien.

L'hypothèque présente de *grands avantages*. Elle n'a pas comme le gage l'inconvénient de dessaisir le débiteur. Par l'hypothèque, le créancier n'acquiert ni le droit de propriété, ni même la possession de la chose qui lui est donnée en garantie ; celle-ci reste

entièrement, en fait et en droit, à la disposition du débiteur ; mais, le jour où la dette est échue, le créancier peut se faire remettre le bien hypothéqué, en exiger la restitution de toute personne, soit du débiteur ou d'un tiers quelconque qui le détiendrait, fût-ce à titre de propriétaire ; ce jour-là, il prend la chose et la vend. L'hypothèque est donc en quelque sorte un gage différé, la prise de possession n'étant pas immédiate, mais subordonnée à une condition.

En ce qui concerne les opérations des banques hypothécaires en Égypte, nous distinguerons trois périodes au cours desquelles nous les étudierons rapidement :

Première période. — Opérations préliminaires. Constitution de l'acte de prêt avec affectation hypothécaire.

Deuxième période. — Droits et obligations réciproques du créancier et des débiteurs pendant toute la durée du prêt.

Troisième période. — Conséquences qui peuvent résulter à l'échéance ou aux échéances, du remboursement ou du non remboursement de la somme avancée.

PREMIÈRE PÉRIODE

Opérations préliminaires

Constitution de l'acte de prêt avec affectation d'hypothèque. — Toute demande d'emprunt

fait l'objet d'une *enquête approfondie* de la part de la banque, et il n'y est donné suite qu'après un rapport favorable sur la moralité et la solvabilité de l'emprunteur. C'est au conseil d'administration que sont généralement soumises les demandes des emprunteurs, et c'est lui qui délibère pour savoir si ces demandes doivent ou non être prises en considération. Les statuts des établissements de crédit hypothécaire donnent en effet les pouvoirs les plus étendus au conseil d'administration : l'article 21 des statuts du Crédit foncier égyptien, stipule que « le conseil délibère sur les affaires de la société, notamment sur tous traités, transactions, compromis, emplois de fonds, transferts de rente sur l'État, ou autres valeurs, achats de créances ou autres, droits incorporels, cessions des mêmes droits, etc. ». De même, l'article 28 des statuts de la Land Bank of Egypt donne « au conseil d'administration les pouvoirs les plus étendus pour la gestion des affaires de la banque, dans les limites des statuts ».

L'importance des *pouvoirs donnés sur ce point aux conseils d'administration*, se justifie par les raisons suivantes : en Égypte, plus que partout ailleurs, la considération des personnes avec lesquelles on va traiter, a une importance capitale ; il importe, en effet, d'être renseigné le plus exactement possible sur la moralité et la solvabilité de l'emprunteur, en raison des obligations que celui-ci contracte ou peut

contracter vis-à-vis de son créancier, pendant la durée du prêt. A cet égard, le conseil d'administration des banques égyptiennes de crédit hypothécaire, généralement choisi parmi les notabilités indigènes, en relations avec presque tous les grands propriétaires fonciers, est généralement bien placé pour se rendre compte de la valeur morale et pécuniaire des sollicitateurs.

IMMEUBLES SUSCEPTIBLES D'HYPOTHÈQUE. — Il s'agit ensuite d'examiner, et c'est encore là l'œuvre du conseil d'administration ou du service du contentieux, si le bien proposé en garantie est ou non susceptible d'hypothèque. D'après l'article 2114 du Code civil français, l'hypothèque est un droit réel sur les immeubles ; la nature immobilière de l'hypothèque résulte également, en Égypte, de l'article 678 du Code civil mixte ainsi conçu :

Les créanciers hypothécaires, c'est-à-dire ceux qui, moyennant certaines formalités, ont sur un ou plusieurs immeubles de leur débiteur, un droit opposable aux tiers, d'être payés...

L'article 683 du Code civil mixte ajoute :

Les immeubles susceptibles par leur nature d'être vendus aux enchères, peuvent seuls être hypothéqués,

ce qui exclut les biens wakfs et les biens de l'État, qui ne sont pas susceptibles de propriété privée.

Le conseil d'administration des banques doit en outre s'en tenir strictement aux statuts de la société ; c'est ainsi que l'article 42 des statuts du Crédit foncier égyptien n'admet pas au bénéfice des prêts faits par la société :

1° *Les théâtres* ;

2° *Les mines et carrières* (1).

A part ces deux exceptions, et celles que nous avons vues précédemment, les établissements de Crédit hypothécaire consentent des prêts sur tous immeubles, maisons ou terrains ; l'hypothèque s'étend comme en droit français, sauf convention contraire, sur tout l'immeuble et ses accessoires, ainsi qu'à toutes constructions ou améliorations qui profitent au propriétaire (art. 688, C. C. M.).

Le conseil d'administration ou le service de contentieux de la banque doit ensuite, et ce sont là deux questions d'une très grande importance, s'assurer : 1° que la personne qui lui offre un immeuble ou une maison en garantie hypothécaire, en est bien *réellement propriétaire* ; 2° qu'elle n'a pas déjà épuisé son crédit par des *constitutions antérieures d'hypothèque* grevant l'immeuble offert.

1° *Examen du titre de propriété.* — D'après l'article 2124 du Code civil français, « les hypothèques conventionnelles ne peuvent être consenties que par

1. En France, la loi du 21 avril 1810 autorise l'hypothèque des mines.

ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent. *L'article 682 du Code civil mixte* est conçu dans le même sens : « Celui qui n'a pas capacité pour aliéner, ne peut consentir une hypothèque. »

Pour s'assurer que le tiers qui désire hypothéquer son immeuble a bien la capacité requise, la banque consulte son *titre de propriété*, qui peut résulter d'un acte de vente, échange, donation ou succession. La banque consulte également les *registres du greffe des hypothèques* de la situation de l'immeuble ; *l'article 737 du Code civil mixte* stipule en effet que :

Les droits résultant d'actes entre vifs translatifs de propriété ou de droits réels susceptibles d'hypothèque, ou constitutifs de droit de servitude, d'usage, d'habitation ou d'antichrèse, ou portant renonciation à ces droits, seront établis vis-à-vis des tiers prétendant un droit réel, par la transcription desdits actes ou jugements, au greffe des hypothèques de la situation des immeubles.

Tout acte translatif de propriété doit être transcrit ; les articles suivants confirment ce principe :

Art. 738. — Les jugements déclaratifs ou constitutifs de droit de même nature devront également être transcrits.

Art. 739. — Il en sera de même des jugements d'adjudication et d'actes et jugements contenant un partage d'immeubles en nature.

L'art. 792 ajoute : à défaut de transcription..., quand

elle est exigée, les droits ci-dessus seront considérés comme non avenus, à l'égard de ceux qui ont des droits sur l'immeuble, et qui les ont conservés en se conformant à la loi (1).

Dans la pratique, c'est le contentieux des banques qui examine et contrôle la régularité des titres de propriété et qui constate la situation hypothécaire de l'emprunteur, à l'aide des documents que lui délivrent les greffes des tribunaux mixtes; le dossier est complété par d'autres certificats délivrés par les greffes des tribunaux indigènes et des mékhémés chariehs (tribunaux religieux du Cadi), où les titres de propriété sont dressés d'une façon absolument certaine et complète, grâce au système de l'enquête contradictoire, faite par le Cadi des mékhémés, à chaque mutation de propriété.

Il résulte de ce qui précède que les banques ont un intérêt capital à s'assurer de la *transcription du titre de propriété* de leurs emprunteurs. En règle générale, cette transcription est observée lorsqu'il s'agit d'une propriété importante; mais cette question reste néanmoins très délicate dans un pays comme l'Egypte, où la propriété privée est de date récente, du moins, pour les paysans, et dont le cadastre (2)

1. Conf. loi française, 23 mars 1855, art. 3.

2. Il existe, en Egypte, dans chaque village, un plan cadastral soigneusement tenu.

n'est pas encore terminé. Les fellahs ne sont habitués que depuis peu à constater leurs transactions par écrit, et surtout par des actes authentiques ou transcrits. Beaucoup d'entre eux ont négligé d'enregistrer leurs titres de propriété, surtout à cause du droit de mutation, qui était autrefois assez élevé : 5 o/o ; le gouvernement a réduit ce droit récemment à 2 o/o pour permettre aux paysans de régulariser leurs titres.

Nous avons vu que d'après l'article 682, C. C. M. seul peut consentir une hypothèque celui qui a capacité pour aliéner ; en règle générale, l'hypothèque ne peut être consentie que par celui qui a la pleine et entière propriété de l'immeuble ; l'usufruitier peut bien hypothéquer son droit, quand celui-ci est établi sur des choses susceptibles d'hypothèque ; mais ce genre d'hypothèque est assez peu pratique, car il ne donne au créancier qu'une sûreté fragile et temporaire : il ne peut donc faire l'objet d'aucune opération de la part des établissements de crédit hypothécaire.

Rappelons enfin que *les biens wakfs* ne sont pas susceptibles d'hypothèque, ainsi que nous l'avons vu plus haut. En dehors de cette exception, tous les biens immeubles sont susceptibles d'hypothèque en Egypte.

2° *Examen de la situation hypothécaire de l'immeuble.* — Les banques s'assurent toujours avant de

consentir un prêt hypothécaire s'il n'existe pas déjà une inscription grevant l'immeuble proposé : cette situation leur est révélée en consultant les registres, tenus à cet effet, au greffe des hypothèques de la situation de l'immeuble. *L'article 689 C. C. M.* déclare en effet que :

Le droit d'hypothèque ne peut être exercé qu'à la condition d'avoir été inscrit au greffe des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Cet article est pour ainsi dire la copie de l'article 214 C. C. F.

Les inscriptions se font au bureau de conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis au privilège ou à l'hypothèque.

Il a été institué au *greffe des tribunaux mixtes de première instance* (Le Caire, Alexandrie, Mansourah) un bureau de conservation des hypothèques ; ce sont les greffiers de ces tribunaux qui font l'office de conservateurs des hypothèques. *L'article 750 C. C. M.* stipule en effet que :

Il sera tenu au greffe de chaque tribunal un registre coté et paraphé à chaque page par un juge du tribunal, sur lequel le greffier portera, en leur donnant un numéro d'ordre, les transcriptions et inscriptions qui sont ordonnées par le présent titre.

Le greffier ne peut refuser de communiquer aux banques ou aux intéressés qui en font la demande, l'état des inscriptions qui grèvent tel ou tel immeuble; cette obligation résulte pour lui de l'article 567 C. C. M.

Le greffier sera tenu de délivrer à tout requérant, soit l'état général ou spécial des inscriptions et transcriptions subsistant, ou un certificat qu'il n'en existe pas (1).

Ce système d'inscription hypothécaire ne remplit comme on le sait, utilement son office, que :

1° Si aucune hypothèque n'y échappe et que si *la publicité des hypothèques est générale*. Ceci n'a pas malheureusement lieu en France, où nous possédons des hypothèques occultes; c'est ainsi que l'article 2135 C. C. N. accorde la dispense d'inscription, laissant l'hypothèque opposable aux tiers, au profit des mineurs et des interdits, sur les immeubles appartenant à leurs tuteurs ou curateurs, et des femmes mariées sur les immeubles de leurs maris, tant sur ceux leur appartenant pour le présent, que sur ceux qui pourraient leur appartenir dans la suite. *Il n'existe pas en Egypte d'hypothèques occultes*. Le Code civil mixte n'en fait aucune mention; il se borne à déclarer dans l'article 687 que l'hypothèque

1. L'article 2196 C. C. F. soumet à des obligations semblables nos conservateurs des hypothèques.

des biens à venir est nulle, ce qui rendrait impossible, si l'hypothèque occulte était reconnue valable en Egypte, le cas prévu dans la dernière partie de l'article 2135 C. C. N. La législation égyptienne offre donc, sur ce point, une supériorité sur le système français, en ce qui concerne la sécurité des prêteurs, qui n'ont pas à craindre de voir leurs hypothèques primées par d'autres dont ils ne soupçonnaient pas l'existence;

2° Que si *l'hypothèque est spéciale*, c'est-à-dire limitée quant aux immeubles qu'elle grève, et surtout quant à la somme qu'elle garantit (art. 2129 et 2132 C. N.).

Ces deux conditions sont bien remplies en Egypte, puisque *l'article 684 C. C. M.* les exige formellement :

Les immeubles hypothéqués doivent, à peine de nullité de la constitution d'hypothèque, être désignés d'une manière précise par leur nature et leur situation, et le chiffre de la créance doit être déterminé dans l'acte.

Toutes ces indications doivent être portées sur le bordereau d'inscription hypothécaire :

L'inscription (*art. 690 C. C. M.*) sera faite sur un bordereau en double qui contiendra :

1° Les nom, prénoms, profession et demeure du créancier, avec élection de domicile dans le ressort du tribunal ; sinon

les actes, s'il y a lieu, seront valablement signifiés au greffe ;

2° Les nom, prénoms, profession et demeure du débiteur ou du propriétaire qui a consenti l'hypothèque ;

3° La date et la nature du titre, et la mention du greffe où il a été passé ;

4° Le montant du chiffre de la créance, d'après le titre et l'époque de l'exigibilité ;

5° La désignation précise de l'immeuble sur lequel le créancier entend exercer son droit d'hypothèque.

Cet article est copié sur notre article 2148 C. C. N.

Le greffier, dit l'article 765 C. C. M., tiendra deux répertoires, l'un par ordre alphabétique, à une ou plusieurs lettres, suivant le nom du propriétaire, ou ancien propriétaire, sur lequel la transcription a lieu, ou du débiteur sur lequel l'inscription de l'hypothèque est prise. L'autre, également alphabétique, où sont répertoriées seulement les transcriptions.

Les registres sont donc, comme en France, *tenus par noms* ; dans la pratique, les banques demandent au greffier du tribunal mixte : « Existe-t-il des inscriptions sur M. X... ? » Celui-ci répond en donnant, comme nous l'avons vu, soit un certificat contenant toutes les inscriptions existant à ce nom, ou un certificat constatant qu'il n'en existe aucune (art. 767 C. C. M.). M. PLANIOL, dans son *Traité élémentaire de droit civil*, fait remarquer que le système suivi en France présente un grand nombre de vices : il faut connaître les noms de tous les pro-

priétaires successifs de l'immeuble ; si on en ignore, ou si on en oublie un seul, une surprise est possible ; M. Planiol estime que c'est là une base bien fragile à une époque où les mutations de propriété sont beaucoup plus fréquentes qu'autrefois. Le système suivi en Egypte étant identique au système français, est susceptible des mêmes reproches.

ÉVALUATION DU GAGE. — Lorsque le titre de propriété a été reconnu régulier, et la situation hypothécaire de l'immeuble vérifiée, il reste à déterminer la valeur du gage et le montant de l'avance à consentir.

La valeur de la terre a subi en Égypte, depuis une trentaine d'années, une augmentation constante, qui s'explique par les changements survenus depuis cette époque dans la situation politique, économique et financière du pays. Nous avons suffisamment insisté dans notre première partie sur les causes qui ont déterminé la transformation de l'Égypte ; nous ne reviendrons donc pas sur ce point. Bornons-nous, et ce à titre d'indication, à voir comment on peut, très approximativement, procéder à une évaluation de la terre en Égypte (1), une terre en pleine culture par exemple.

1. Bien entendu, cette évaluation est toute arbitraire et sert uniquement comme exemple, la valeur des terres en Égypte dépendant d'un grand nombre d'éléments divers : situation, système d'irrigation, genre de culture, etc.

La principale culture étant celle du coton, nous allons tâcher tout d'abord de déterminer *ce que peut valoir l'unité de superficie d'une terre plantée en coton*, c'est-à-dire un feddan (1). Une terre bien tenue produit de 3 à 8 cantars (2) de coton par feddan ; certaines, il est vrai, n'en produisent pas 3, mais d'autres, particulièrement fertiles, peuvent donner 10 cantars. Tablons sur un revenu de 5 cantars au feddan ; au prix actuel, très avantageux d'ailleurs, et l'un des plus élevés pratiqués jusqu'ici, de 20 talaris ou 400 piastres, ou 100 francs environ le cantar, nous trouvons un revenu de *500 francs par feddan* ; il y a lieu d'ajouter à ce chiffre le produit de la graine du coton, soit 40 à 50 piastres, ou *11 francs* environ par cantar de coton égrené, ce qui nous donne un revenu de *555 fr.* ($500 + 11 \times 5 = 555$). En capitalisant ce revenu à 6 o/o, nous obtenons une valeur de *9.250 francs* par feddan (soit 355 liv. égypt. 1/2 environ).

Il ne faut pas oublier, toutefois, que le coton n'est planté que tous les deux ou trois ans ; entre deux cultures de coton, la terre est plantée en céréales, fèves, trèfles, etc. Certains auteurs estiment que ces cultures secondaires couvrent tous les frais d'explo-

1. Le feddan équivaut à 4.200 mètres carrés, alors que notre hectare : 10.000 mètres carrés.

2. Le cantar de coton : 44 kgr. 928.

tation, et qu'on peut, par conséquent, considérer le prix du rendement du coton comme le produit net de la terre. Pour évaluer approximativement le produit net annuel, nous diviserons donc le chiffre de 555 francs que nous avons trouvé précédemment, par 2 ou 3 ; nous obtenons ainsi 277 fr. 50 et 185 fr. soit 10 liv. égypt 3/4 et 7 liv. égypt.), ce qui, correspondant au taux de 6 o/o, donne une valeur de 4.625 francs ou 3.084 au feddan (soit 178 et 117 liv. égypt. environ). Nous pouvons donc prendre comme valeur moyenne au feddan planté en coton : 3.850 fr. ou 145 livres égyptiennes (1).

Cette évaluation est à peu près confirmée, si nous prenons comme base le produit des exportations du coton en Égypte dans ces dernières années, par rapport à la surface cultivée en coton. Ainsi pour l'année 1909, pour une superficie plantée en coton de 1.600.000 feddans environ, les exportations de ce textile se sont élevées à 21.000.000 livres sterling, ce qui correspond à un revenu de 13 livres sterling au feddan, qui, au taux de 6 o/o nous donne une valeur de 215 livres sterling ou 5.640 francs au feddan. On voit combien notre évaluation précédente a été établie sur une base prudente.

Terres à sucre. — La canne à sucre occupe la terre un peu plus de deux ans, et donne deux récoltes ;

1. Ce qui correspond à 9.170 francs à l'hectare environ.

la troisième et la quatrième on sème une culture intermédiaire, ou bien on laisse la terre se reposer. Les calculs des frais d'exploitation ne sont pas très nettement établis ; néanmoins, on peut, pour le rendement net par feddan, prendre le chiffre de 450 piastres ou 115 francs environ, qui capitalisés à 6 o/o donne une valeur au *feddan* de 1.920 francs environ (soit 75 liv. égypt.). La plus-value acquise par toutes les terres, en général, s'est étendue aussi aux terres à sucre, qui se vendent couramment de 90 à 100 livres égyptiennes le feddan.

Nous n'examinerons pas quelle peut être la valeur des terres autres que celles plantées en coton ou en cannes à sucre, car elles sont d'une évaluation beaucoup plus difficile, et d'ailleurs variable selon leur situation et l'importance des améliorations qui y ont été apportées. En ce qui concerne l'estimation des biens offerts en garantie, les banques se guident généralement d'après les *titres, baux et autres renseignements fournis par le propriétaire* qui demande à contracter l'emprunt ; en outre la société procède et peut procéder à toute époque à une expertise par ses inspecteurs ; dans tous les cas, l'estimation a toujours lieu sur la double base du revenu net et du revenu vénal (1) ; la valeur des gages offerts en

1. Cette estimation a toujours lieu aux frais de l'emprunteur (art. 59, statuts du Crédit foncier égyptien).

garantie et l'estimation de leurs revenus sont évaluées par des *experts agréés*, dont la compétence et l'honorabilité sont à l'abri de tout soupçon; le rapport estimatif certifié conforme à la vérité par les experts est joint au dossier; les estimations sont généralement faites avec beaucoup de prudence, et le prix assigné par les estimateurs est toujours sensiblement inférieur au prix courant, de manière à garantir tout écart éventuel pouvant survenir sur la valeur des terrains.

MONTANT ET TAUX DE L'AVANCE. — Il est rare que les banques prêtent plus de 60 o/o de la valeur de l'immeuble qu'elles acceptent comme garantie, c'est, en général, une obligation qui leur est imposée par leurs statuts mêmes; ainsi *l'article 44 des statuts du Crédit foncier égyptien* stipule expressément que : « Le montant du prêt ne peut dépasser 60 o/o de la valeur de l'immeuble. Les bâtiments des usines et fabriques ne sont estimés qu'en raison de leur valeur indépendante de l'affectation industrielle. »

Les prêts hypothécaires sont donc consentis en Égypte avec une grande prudence (1); il faut, il est vrai, tenir compte que la valeur de la terre peut subir des oscillations importantes, par suite de cir-

1. Le Crédit foncier français ne peut prêter que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de l'immeuble (déc. du 28 février 1852, art. 6 et 7).

constances spéciales (mauvaises récoltes de coton, spéculations, crises, resserrement de crédit, etc.), mais il ne faut pas oublier non plus que les progrès de la science et l'abondance des capitaux européens feront certainement accroître d'une manière continue la valeur de la terre et augmenteront ainsi la valeur des gages. Les banques ne prêtant d'ailleurs que sur des immeubles susceptibles d'un revenu durable et certain.

Les prêts hypothécaires se consentent généralement en Égypte à un *taux qui varie de 6 à 9 o/o* en premier rang, suivant leur importance, leur durée et la valeur des garanties offertes. Le décret du 10 août 1892 a fixé à 9 o/o le taux maximum des prêts conventionnels.

Avant de conclure un prêt, les banques exigent une dernière formalité : l'emprunteur doit justifier, par quittances en règle, *du paiement de ses impôts arriérés* et de l'année courante ; à défaut, les banques acquittent lesdits impôts, et en retiennent le montant sur le capital de la somme prêtée (art. 58, statuts du Crédit foncier égyptien).

DU CONTRAT DE PRÊT. — Nous avons vu que ce sont *les greffes des tribunaux mixtes* qui font office de conservateurs des hypothèques ; ce sont eux également qui font office de notaires. L'article 681 C. C. M. stipule également que : « Le droit d'hypothèque n'existe que quand il a été stipulé par acte

authentique passé aux greffes des tribunaux mixtes entre le créancier et le propriétaire de l'immeuble affecté au paiement de la créance. »

L'article 33 du règlement d'organisation judiciaire donne la valeur d'actes authentiques aux actes de constitution d'hypothèque reçus par le greffier du tribunal de première instance.

L'article 2127 du Code civil de Napoléon est plus exigeant :

L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte passé en forme authentique devant deux notaires ou devant un notaire et deux témoins.

La pratique en Égypte est donc beaucoup plus simple : la banque signe avec son emprunteur un contrat conditionnel, qui est ensuite transcrit au bureau des hypothèques du tribunal mixte par les soins du greffier de ce tribunal ; *inscription* est prise au nom de la banque. Cet acte énonce l'accomplissement des formalités, la remise des valeurs ou espèces formant le montant du prêt, le mode et le point de départ du remboursement, il entraîne élection de domicile dans le ressort du tribunal ; il désigne enfin d'une manière précise l'immeuble sur lequel le créancier entend exercer son droit d'hypothèque. Tous les contrats sont rédigés en français, langue officielle des tribunaux mixtes.

L'inscription garantit de plein droit, outre le capi-

tal, *deux années d'intérêts*, s'il en est dû au moment de la répartition du prix (art. 692 C. C. M.) (1).

◦ L'inscription doit porter la date de la remise de l'acte ou du bordereau (art. 754 C. C. M.). L'article 757 ajoute :

Le reçu des actes à transcrire et des bordereaux d'hypothèque à inscrire qui sera donné à la partie, contiendra le numéro d'ordre du registre, la date et l'heure de la remise.

L'article 691 explique pourquoi cette formalité est exigée :

Les créanciers (hypothécaires) sont payés sur le prix de l'immeuble... dans l'ordre de leur rang d'inscription, même lorsqu'ils ont fait inscrire leurs créances le même jour.

Le droit français n'exige pas la mention de l'heure de la remise; c'est qu'en France, le droit de préférence des créanciers hypothécaires, c'est-à-dire l'ordre dans lequel ils doivent être payés, se détermine également par la maxime : *potior tempore, potior fure*, mais d'après le jour seulement où l'inscription a été requise ; les deux créanciers inscrits le même jour exercent leurs droits hypothécaires en concurrence l'un avec l'autre « sans distinction entre l'hypothèque du matin et celle du soir, quand même cette différence serait marquée par le conservateur »

1. L'article 2151 du Code civil de Napoléon en garantit trois.

(art. 2187. C. N.). La loi française a voulu empêcher le conservateur de favoriser l'un d'eux au détriment de l'autre, en inscrivant en premier lieu l'hypothèque du créancier arrivé le second à son bureau ; et pourtant, la loi française tient compte des différences d'heures, et même de minutes, pour les transcriptions, saisies, brevets d'invention, etc.

C'est donc avec juste raison, semble-t-il, que la loi égyptienne (art. 757 C. C. M.) exige la *mention de l'heure* sur le reçu des bordereaux d'hypothèque à inscrire ; à cet effet, le greffier appose un timbre spécial sur ladite pièce, portant la date et l'heure du dépôt.

DEUXIÈME PÉRIODE

Pendant la durée du contrat

Droits et obligations des parties. — Le créancier doit trouver dans son hypothèque toute la sécurité désirable pendant toute la durée du contrat. Cette sécurité est parfaitement assurée en Égypte, par les *codes mixtes*.

Les banques ont d'ailleurs bien soin de n'établir leurs contrats qu'avec toutes les précautions désirables, et en faisant telles ou telles stipulations conformément à leurs statuts. Toutes les opérations

qu'elles traitent sont soumises à la juridiction des *tribunaux mixtes*, seuls compétents pour trancher toutes les difficultés qui pourraient naître au cours du contrat. Les tribunaux mixtes ont été institués en 1875 avec toutes les garanties désirables au point de vue de l'administration de la justice ; il y a trois tribunaux de première instance : Le Caire, Alexandrie, Mansourah ; chacun de ces tribunaux est composé de 7 juges, 4 étrangers et 3 indigènes . les présidents sont Européens. Au-dessus de ces tribunaux de première instance, il y a à Alexandrie une cour d'appel composée de 11 magistrats, 4 indigènes et 7 étrangers. Les juges étrangers sont nommés et choisis par le gouvernement égyptien, avec l'autorisation des gouvernements auxquels ils appartiennent (art. 1 à 8 du règlement d'organisation judiciaire) ; ils sont inamovibles (art. 19 C. C. M.). Ces tribunaux connaissent seuls des contestations en matière civile et commerciale entre indigènes et étrangers, et entre étrangers de nationalité différente, en dehors du statut personnel (art. 5 C. C. M.).

L'article 13 du Code civil mixte dont l'importance est capitale, spécifie que :

Le seul fait de la constitution d'une hypothèque en faveur d'un étranger sur les biens immeubles, quels que soient le possesseur et le propriétaire, rendra ces tribunaux compétents pour statuer sur la validité de l'hypothèque et sur

toutes ses conséquences, y compris la vente forcée de l'immeuble, ainsi que la distribution du prix.

La compétence des tribunaux mixtes, en ce qui concerne les difficultés qui peuvent naître à l'occasion des opérations des banques hypothécaires, est donc nettement établie et ne peut entraîner de contestation ; pour plus de sécurité encore, les banques stipulent formellement cette compétence dans leurs statuts (art. 1^{er}, statuts Land Bank of Egypt), et dans leurs contrats avec les particuliers.

Les codes mixtes, à part quelques rares différences avec le système hypothécaire suivi en France, sont la copie de nos codes français et offrent toute sécurité aux banques pour la garantie de leurs droits ; dans la pratique, les tribunaux mixtes l'ont prouvé de fermeté et d'impartialité ; leur établissement a permis d'introduire de l'ordre, de la clarté et de la sécurité dans le chaos légal où se débattait le justiciable : malgré quelques critiques inévitables, il n'est pas à souhaiter qu'ils disparaissent actuellement (1).

1. Il existe actuellement un projet de réforme des tribunaux mixtes, reposant sur les points suivants : 1^o le nombre des magistrats requis pour siéger dans les tribunaux de première instance serait réduit de 5 à 3, celui des magistrats requis pour siéger à la cour d'appel serait réduit de 8 à 5 ; 2^o les présidents de la cour et des tribunaux de l'instance devraient être désignés par le gouvernement égyptien, et non élus chaque année par leurs collègues.

La loi et la jurisprudence s'accordent pour sauvegarder les droits des étrangers, en matière de transmission de propriété immobilière et de constitution d'hypothèque ; elles exigent, pour que la transmission de la propriété immobilière et la constitution des droits d'hypothèque soient valables au regard des étrangers, que la transcription ou l'inscription ait été faite au greffe des tribunaux mixtes dont ressortent les biens. C'est ainsi que la jurisprudence définitive des tribunaux mixtes décide que l'inscription hypothécaire prise au greffe du tribunal mixte par un créancier étranger, suffit pour qu'aucun acte translatif de propriété et qu'aucune inscription de droits réels ne lui soient opposables, si la transcription ou l'inscription faite au tribunal indigène n'a pas été également faite au greffe du tribunal mixte. Plusieurs arrêts (10 déc. 1890, 8 avril 1891, 1^{er} mars 1893) ont jugé que l'adjudication faite par un tribunal indigène, d'immeubles grevés d'une affectation hypothécaire en faveur d'un étranger, ne peut en rien préjudicier aux droits de ce dernier, notamment à son droit de poursuivre l'expropriation desdits immeubles devant les tribunaux mixtes. D'autres arrêts (1891-1894) décident que l'affectation hypothécaire prise par un indigène contre un autre indigène et inscrite seulement au tribunal indigène, ne peut créer au profit de l'indigène aucun droit de **préférence** opposable aux créanciers étrangers, en sorte

que le gage hypothécaire immobilier entre indigènes n'est opposable aux étrangers que lorsqu'il a été transcrit au greffe du tribunal mixte dont ressortent les biens. Enfin, un arrêt du 20 décembre 1893 décide que la vente d'un immeuble faite à un étranger par acte transcrit au greffe du tribunal mixte, est valable, bien que postérieure à un commandement immobilier sur ledit immeuble entre indigènes, transcrit seulement au greffe du tribunal indigène.

Les obligations réciproques des banques et de leurs créanciers pendant la durée du contrat sont nombreuses et de nature diverse.

A. — OBLIGATIONS DES BANQUES. — En dehors du *paiement de la somme* qu'elles avancent, les banques ne sont tenues qu'à une seule obligation, d'ailleurs purement passive; elles doivent *laisser le propriétaire de l'immeuble l'administrer à sa guise*. Par conséquent, celui-ci peut consentir des baux, et ces baux seront opposables aux banques. Toutefois, l'article 740 du Code civil mixte apporte sur ce point une restriction au droit du propriétaire, établie dans l'intérêt des créanciers : les baux de plus de neuf années et les quittances anticipées de plus de trois ans de loyer devront être transcrits pour faire preuve vis-à-vis des tiers possesseurs d'un droit réel, et par conséquent vis-à-vis des banques hypothécaires. A défaut de cette formalité, les baux et quittances ci-dessus

seront considérés comme non-avenus à l'égard de ceux qui ont des droits sur l'immeuble, et qui les ont conservés en se conformant à la loi (art. 742 C. C. M.). Toutefois ces derniers auront seulement le droit de faire réduire à neuf ans les baux d'une durée plus longue (art. 743 C. C. M.).

Le débiteur conserve donc de très grands avantages, en raison même de la nature de l'hypothèque, puisqu'il conserve la possession et la jouissance de son bien, et garde le libre exercice de ses droits de propriétaire, pouvant disposer de la chose, l'aliéner, concéder des droits réels, l'hypothéquer à nouveau, absolument comme en droit français. Les banques stipulent seulement l'obligation pour l'emprunteur de leur dénoncer par acte d'huissier, dans le délai de un mois, les aliénations totales ou partielles des biens hypothéqués (art. 52, statuts du Crédit foncier égyptien).

B. — OBLIGATION DES EMPRUNTEURS. — La principale obligation des emprunteurs est de *rembourser* les banques qui leur ont consenti des avances, conformément au mode stipulé et que nous étudierons plus loin. En dehors de la somme que doit rembourser l'emprunteur, les banques exigent généralement une *allocation* annuelle pour droits de commission et frais d'administration, qui, en moyenne, n'excède pas 2 o/o (art. 47, statuts du Crédit foncier égyptien). *Les annuités* sont presque toujours stipulées payables

d'avance, par semestre, aux époques et conditions déterminées par le conseil d'administration, en espèces (soit livres égyptiennes, livres sterling ou napoléon d'or). Les échéances des annuités sont généralement fixées aux époques de la rentrée des ventes de coton, soit de novembre à février.

Les articles 50 et 51 du Crédit foncier égyptien prévoient les *remboursements anticipés*, et soumettent leur acceptation à certaines conditions concernant : la somme minimum qui peut en faire l'objet, et qui ne doit pas être inférieure au quart du prêt, et le délai de préavis, qui doit être d'au moins six mois. Ils donnent d'ailleurs lieu en faveur de la banque à une indemnité qui ne peut dépasser l'intérêt d'un semestre.

DIMINUTION DE VALEUR. — *Détérioration de l'immeuble.* — Les banques stipulent formellement que l'emprunteur doit dénoncer, dans le délai d'un mois, par acte d'huissier, les détériorations que l'immeuble a subies, et les faits de nature à en diminuer la valeur ou à en troubler la possession ou le droit de propriété. Cette stipulation est conforme à l'article 686 du Code civil mixte, ainsi conçu :

Si l'immeuble affecté à la créance vient à périr ou à être détérioré par cas fortuit, de manière à rendre la garantie incertaine, le débiteur devra, à son choix, offrir une hypothèque suffisante sur un autre immeuble, ou payer la dette avant l'échéance.

C'est un article copié sur notre article 2.131 du Code Napoléon.

Dans la pratique, les banques prennent leurs précautions pour réduire les risques au minimum : c'est ainsi que *l'article 55 des statuts du Crédit foncier égyptien* stipule que les immeubles susceptibles de périr par le feu doivent être *assurés contre l'incendie*, aux frais de l'emprunteur, à une compagnie d'assurances agréée par la société à moins que cette dernière n'ait pour gage de sa créance, en même temps que des objets susceptibles de périr par le feu, d'autres propriétés d'une valeur égale aux deux tiers de la somme prêtée et qui ne sont pas susceptibles de périr par le feu. Cet article ajoute même que l'acte de prêt contient le transport au profit de la société de l'indemnité en cas de sinistre. D'après l'article 56, l'indemnité est, en conséquence, touchée directement par la société, qui retient ce qui lui est dû, et remet le reste de la somme au sinistré ; l'article 57, s'appuyant sur l'article 686 du Code civil mixte, déclare que si la société juge que par l'effet du sinistre, les sûretés sont compromises, elle peut exiger le paiement de ce qui lui reste dû ; dans ce cas, d'après l'article 691 du Code civil mixte, les créanciers sont payés sur le montant de l'assurance, dans l'ordre d'inscription.

En dehors de l'assurance, le propriétaire doit acquitter les *impôts*. *L'article 58 des statuts du Cré-*

dit foncier égyptien stipule, à ce sujet, que tous les ans, pendant le mois de janvier, et pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur doit justifier de l'acquit de ses impôts de l'année précédente. Si le retard est de nature à compromettre la sécurité de son prêt, la société peut exiger son remboursement intégral, et elle a droit, en outre, à l'indemnité prévue pour le cas de remboursement anticipé.

TROISIÈME PÉRIODE

Du remboursement ou du non-remboursement aux échéances.

Quel que soit le mode de remboursement convenu, l'emprunteur doit rembourser les sommes déterminées par le contrat. A défaut de ce remboursement, les banques peuvent :

1^o Ou bien accorder une *prorogation d'échéance*, en prenant toutefois une nouvelle inscription sur l'immeuble, si le montant des arriérés est supérieur aux deux années d'intérêts garanties de plein droit par l'article 692 du Code civil mixte. Ces prorogations sont souvent accordées à des débiteurs gênés par une mauvaise récolte ou de mauvaises rentrées, mais au fond solvables et honnêtes ; dans ce cas elles ne font courir que peu de risques aux banques ;

2° *Ou bien pratiquer la saisie* que leur confère leur titre de créanciers hypothécaires, conformément au Code de procédure mixte ; cette saisie aboutit à la vente de l'immeuble hypothéqué.

Toutes les règles prescrites par le Code de procédure mixte sont la reproduction de celles édictées par le Code de procédure français.

Tout d'abord, les banques doivent faire à leur débiteur un *commandement de payer* (art. 605 et 606 C. P. M).

Art. 606. — Le commandement contiendra élection de domicile dans la ville où siège le tribunal qui devra connaître de la saisie. Il énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur. Il indiquera la nature et la consistance des immeubles sur lesquels portera la saisie.

C'est la même formalité qu'exige l'article 673 C. P. F.

Deux cas peuvent alors se présenter :

1° *Ou bien le débiteur est détenteur direct* de son bien hypothéqué, et c'est à lui que la banque doit adresser son commandement ;

2° *Ou bien l'immeuble est entre les mains d'un tiers détenteur* ; dans ce cas, la banque ne peut procéder à la saisie qu'après une sommation à ce dernier de payer la dette ou de délaisser l'immeuble ; c'est le

droit de suite accordé par nos articles 2166 à 2169 C. C. N. au créancier hypothécaire. Si le tiers détenteur paie la dette, il a, bien entendu, un recours en garantie contre le débiteur (art. 719, C. C. M.); s'il délaisse, et pour cela il doit faire une déclaration au greffe de la situation de l'immeuble (art. 709, C.C.M. — C.N. 2174), il est nommé séquestre, et la procédure d'exécution poursuit son cours.

Ce commandement doit être *transcrit* au bureau des hypothèques ; de même doit être aussi transcrit le procès-verbal de saisie, cent soixante jours au plus tard après la transcription du commandement (en tenant compte des délais de distance), faute de quoi la transcription du commandement est rayée d'office comme périmée.

C'est ici *le commandement et sa transcription* au bureau des hypothèques, et non, comme en droit français, la transcription de la saisie (art. 682 C. P. F), qui *rend l'immeuble indisponible*. En effet, *l'article 608 C. P. M.* stipule que :

Le débiteur ne peut, à partir du jour de la transcription de commandement aliéner les immeubles indiqués dans le commandement, à peine de nullité, et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer. Néanmoins, l'aliénation ainsi faite aura son exécution si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur consigne à la caisse du tribunal la somme suffisante pour acquitter en capital, intérêts et frais, ce qui est dû au créancier poursuivant...

Le Code de procédure français dit que *les fruits sont immobilisés*, c'est-à-dire qu'ils sont mis en réserve pour être distribués en même temps que le prix principal, et de la même manière, à partir de la transcription du procès-verbal de saisie. De même, l'article 623 C. P. M. dit que la transcription du procès-verbal de saisie immobilière immobilise les fruits et revenus du bien saisi, qui seront distribués de la même manière que celle édictée par notre C. P. F. ; d'après l'article 622 C. P. M., les créanciers peuvent, après y avoir été autorisés par le juge des référés, faire procéder à la vente des fruits aux enchères, et dans ce cas, le prix doit en être déposé à la caisse du greffe du tribunal de la saisie ; la distribution en a lieu comme il est dit ci-dessus.

Les baux antérieurs à la transcription du commandement ne seront reconnus que s'ils ont date certaine ; les baux n'ayant pas date certaine, ou consentis depuis la transcription du commandement sans anticipation de loyer, seront reconnus s'ils peuvent être considérés comme des actes de bonne administration.

Si le débiteur ne s'exécute pas après le commandement, les banques font alors pratiquer la *saisie de l'immeuble hypothéqué* ; mais certains délais sont exigés par la loi avant d'en arriver à cette extrémité : la saisie ne peut être faite avant les trente jours ni après les quatre-vingt-dix jours qui suivent le com-

mandement, à peine de nullité (art. 614 C. P. M.).

La saisie est faite par deux huissiers, ou un huissier assisté de deux témoins majeurs qui se transportent sur les lieux (art. 615 C. P. M.). Le procès-verbal contient en outre des formalités générales des actes d'huissier.

1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite, et du commandement ;

2° L'indication du bien saisi par sa situation, sa contenance approximative, ses tenants et aboutissants, sa description sommaire, etc. ;

3° L'élection de domicile dans la ville où siège le tribunal de la saisie ;

4° Enfin l'indication du tribunal où la saisie sera portée (art. 615 C. P. M. ; art. 675 C. P. F.).

Cette saisie doit être *dénoncée* par les banques dans la quinzaine qui suit le procès-verbal de saisie (art. 618 C. P. M.) au débiteur récalcitrant ou au tiers détenteur. Dans la quinzaine suivante, le procès-verbal de la saisie et l'acte de dénonciation doivent, à peine de nullité, être transcrits sur le registre des hypothèques de la situation des biens saisis.

Le saisi reste en possession jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire, à moins que sur la demande d'un ou de plusieurs créanciers il n'en soit ordonné autrement par le juge des référés (art. 622 C. P. M.).

Avant de faire procéder à *la vente*, les banques doivent déposer au greffe du même tribunal, dans les vingt jours ou plus tard après la transcription du procès-verbal de saisie, *le cahier des charges* de la vente, et annoncer ce dépôt, dans le même délai, par une insertion dans le ou les journaux désignés pour les *annonces judiciaires* (1) et par une *affiche* apposée dans le tableau destiné aux publications dans l'enceinte du tribunal. Ce cahier des charges, outre l'énonciation que la procédure a bien été régulièrement suivie depuis le commandement, désigne les immeubles et la mise à prix de chaque lot, fixée par le tribunal en Chambre de conseil (art. 626 à 630 C. P. M. ; art. 690 et 691 C. P. F.). Si la banque estime *la mise à prix* insuffisante, elle peut l'augmenter et en prendre charge ; elle se trouve alors de plein droit subrogée aux poursuites ; dans le cas contraire, elle fixe, d'accord avec le greffier, le jour de la vente, le jour ne peut être antérieur à trente jours, ni postérieur à soixante jours de celui où il aura été fixé (art. 639 C. P. M.).

PUBLICITÉ DE LA VENTE. — Quarante jours au plus tôt, et vingt jours au plus tard avant la vente, celle-ci doit être annoncée par des affiches signées du poursuivant qui mentionnent, pour finir, la désignation

1. *La Bourse égyptienne* est un des journaux désignés pour ces sortes d'annonces.

des immeubles, le renvoi au cahier des charges, la mise à prix de chaque lot, le jour, l'heure et le lieu des enchères (art. 645 C. P. M. ; art. 696 C. P. F. ; loi du 21 mai 1858).

Des annonces sont faites, en même temps, ainsi que nous l'avons vu, dans les journaux, et des placards apposés à la porte du domicile du saisi, de l'immeuble saisi, ainsi que dans divers endroits mentionnés dans l'article 647 C. P. M.

ADJUDICATION. — Au jour fixé, il est procédé à l'adjudication par les soins du tribunal, à l'audience des criées, sur la mise à prix fixée au cahier des charges. Plusieurs hypothèses peuvent alors être envisagées :

1^o *Aucun enchérisseur ne se présente.* — Le tribunal fixe dans ce cas la baisse de mise à prix, et renvoie la vente à trente jours au moins et soixante jours au plus (art. 707 C. P. M.). De nouvelles affiches et de nouvelles insertions sont alors nécessaires (art. 708 C. P. M.) ;

2^o *Un ou plusieurs enchérisseurs se présentent.* — Dans ce cas, d'après l'article 653 C. P. M., toute enchère qui, y compris la mise à prix, n'est pas couverte pendant trois minutes, donne lieu à l'adjudication au profit du dernier enchérisseur, qui est alors prononcée par le tribunal. L'article 656, de même que l'article 604 français, exige que l'adjudicataire dépose, séance tenante, outre les frais, le 1/10 de

son prix en titres, espèces, ou valeurs reconnues suffisantes ou bien qu'il présente une caution solvable. L'adjudicataire, reconnu solvable, peut d'ailleurs être sa propre caution ;

3° Dans les dix jours qui suivent l'adjudication, une personne peut faire au greffe du tribunal une *déclaration de surenchère du 1/10 du prix*. Cette déclaration est soumise à certaine formalité par l'article 660 C. P. M. Elle doit être dénoncée au saisissant (à la banque, pour le cas qui nous intéresse) et à l'adjudicataire. Une nouvelle vente a lieu au jour fixé par le tribunal ; en principe, ce jour doit être celui de la première audience utile du tribunal après la quinzaine qui suivra la déclaration de surenchère, et l'adjudication se fera d'après les mêmes règles que celles fixées pour la première vente (art. 662 à 666 C. P. M. ; art. 710 C. P. F.).

Supposons l'adjudication définitivement acquise ; si l'adjudicataire ne satisfait pas aux conditions de son adjudication, l'immeuble est revendu à *folle enchère* (art. 696 C. P. M., art. 733 C. P. F.) ; dans ce cas, les règles prescrites pour la vente sur saisie et sur surenchère, seront également applicables (art. 701 C. P. M. ; art. 605-606 et suiv. C. P. F.) ; le fol enchérisseur est tenu de la différence entre son prix et celui de la vente, sans pouvoir réclamer le surplus, s'il en existe, lequel profite au saisi, ou bien au tiers détenteur exproprié, ou à ses créanciers

(art. 702 C. P. M. ; art. 740 C. P. F.). Les banques n'ont donc rien à craindre d'une folle enchère.

Supposons enfin, et c'est le cas le plus fréquent, que l'adjudicataire ait satisfait aux conditions du cahier des charges. *Le jugement d'adjudication vaut alors titre de propriété* pour lui (art. 670 C. P. M.) ; il se fait délivrer une expédition du jugement d'adjudication, et à sa diligence, ou à celle de tout intéressé, mention du jugement est faite en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques (art. 671 C. P. M. ; art. 746 C. P. F.) ; le jugement lui-même doit être transcrit (art. 672 C. P. M. ; loi française, 23 mars 1855, art. 1^{er}) ; il doit être signifié à la partie saisie (art. 673 C. P. M. ; art. 716 C. P. F.).

La situation est alors la suivante :

1° L'adjudicataire est exactement subrogé aux droits qui appartenaient au saisi ;

2° Quant aux créanciers hypothécaires, les banques pour notre cas, ils n'ont plus d'action que sur le prix, le jugement d'adjudication dûment transcrit purgeant toutes les hypothèques (art. 675 C. P. M. ; art. 717 C. P. F. ; loi du 21 mai 1858).

DISTRIBUTION DU PRIX DE LA VENTE. — Cette distribution se fait d'après les règles contenues dans les articles 720 à 745 C. P. M., qui sont copiés des articles 758 à 771 C. P. F. La banque ou le créancier hypothécaire doivent se faire inscrire sur un registre

spécial tenu au greffe du tribunal devant lequel la vente a eu lieu; c'est sur ce registre qu'est faite la *réquisition d'ouverture d'ordre*. Procès-verbal est dressé de cette ouverture, il y est joint l'extrait de toutes les inscriptions hypothécaires existantes. Après un délai de trente jours, le juge commis procède au règlement définitif et ordonne la délivrance, par le greffier, des *bordereaux de collocation*, s'il n'y a pas d'opposition à ce règlement. La banque (ou le créancier colloqué), en recevant le montant de sa collocation, consent à la *radiation de son hypothèque*. Nous avons vu que les créanciers hypothécaires sont, comme en droit français, payés d'après leur rang d'inscription, le créancier de deuxième rang ne devant être payé qu'après que celui de premier rang a été intégralement remboursé, et ainsi de suite.

Nous verrons plus loin quelle est, en Égypte, la proportion entre le nombre des adjudications et celui des prêts consentis; nous verrons en même temps quelle est l'étendue du domaine foncier de chaque grande Banque hypothécaire, soit qu'il ne se soit présenté aucun acquéreur ou que la banque, estimant la mise à prix insuffisante, se soit portée son propre acquéreur.

Bornons-nous à constater que la procédure d'adjudication n'est pas d'une durée excessive. *Deux mois et demi environ suffisent pour la faire abou-*

tir (1), sauf complications. Nous disons sauf complications, car la procédure met à la disposition des plaideurs de nombreux moyens pour retarder d'au moins deux ans l'issue des instances judiciaires : il faut d'abord tenir compte des délais légaux de distance que la loi accorde en faveur du saisi, lorsque son domicile n'est pas situé dans le ressort du tribunal de la situation de l'immeuble, et qui doivent être respectés tant pour le commandement que pour la dénonciation de la saisie et la signification du jugement d'adjudication. En outre, le débiteur peut faire opposition au commandement dans les quinze jours qui suivent sa notification ; l'article 609 du Code de procédure mixte mentionne que cette opposition doit être jugée d'urgence par le tribunal, mais le débiteur peut faire appel de ce jugement dans les dix jours qui en suivent la signification ; l'article 609 ajoute qu'il n'y a pas lieu à appel si la somme demandée dans le commandement n'excède pas 3.000 piâtres (2.000 fr. environ), mais, à part l'Agricultural Bank of Egypt, aucune banque ne consent de prêts inférieurs à cette somme, de sorte que, presque dans tous les cas, les débiteurs peuvent user de cet atermolement.

-
1. Période d'attente après le commandement : de 30 à 90 jours
Période d'attente après le jour fixé pour la vente : 30 à 60 »
de 60 à 150 »

En dehors des voies de recours que leur fournissent l'*opposition* et l'*appel*, les débiteurs peuvent créer *toutes sortes de difficultés aux banques* : c'est, ainsi que l'article 635 du Code de procédure mixte à propos du cahier des charges relatif à la vente de l'immeuble, accorde à toute personne, et par conséquent au débiteur, la faculté de faire par déclaration au greffe, dans les trente jours qui suivent la notification du cahier des charges aux créanciers inscrits, toutes contestations et demandes en nullité ; celles-ci doivent être jugées sommairement par le tribunal (art. 642 C. P. M.) ; mais il peut y avoir là un retard d'autant plus appréciable, que le jugement est soumis, comme tout jugement, à un appel éventuel (art. 644 C. P. M.). Le saisi peut également demander au juge des référés l'apposition d'un plus grand nombre d'affiches, ou un plus grand nombre d'insertions relatives à la vente (art. 649). Nous pourrions choisir bien d'autres exemples pour montrer tous les retards et toutes les tracasseries que les débiteurs récalcitrants peuvent employer vis-à-vis des banques.

De violentes *critiques* ont été également adressées au système sur un autre point : *l'article 692 C.P.M.* déclare que :

L'inscription garantit de plein droit, outre le capital, deux années d'intérêts, s'il en est dû au moment de la répartition du prix.

Il semblerait que cette garantie que la loi attribue de plein droit à l'inscription ne saurait raisonnablement exclure d'autres garanties plus étendues, stipulées par les parties dans leurs contrats. Ce plein droit ne saurait donc limiter un maximum. Cependant la cour d'appel mixte s'est constamment prononcée contre la validité des clauses que les établissements de crédit hypothécaire jugeaient nécessaires, dans l'intérêt même de leurs clients, en se conférant le bénéfice d'un plus grand nombre d'années d'intérêts, et par conséquent la possibilité d'être plus patients envers leurs emprunteurs retardataires (1). Par années d'arriérés, il faut entendre les années qui précèdent le moment où on règle les créanciers ; l'arriéré alors conservé par l'inscription comprend donc les années les plus récentes à partir du jour de l'adjudication. Bien entendu, s'il y a plus de deux années échues et non payées, le créancier doit prendre une nouvelle inscription particulière pour l'excédent, mais cette nouvelle inscription ne lui donne rang qu'à sa date ; c'est pour obvier à cet inconvénient que les banques avaient souvent stipulé dans leurs contrats que l'inscription de leur créance leur garantissait de plein droit plus de deux années d'intérêts.

Il y a donc deux réformes que réclament les éta-

1. Le droit français accorde au créancier hypothécaire inscrit le droit d'être colloqué pour trois années d'intérêts au même rang que le capital (art. 2151).

blissements de crédit hypothécaire en Égypte :
1° si on veut obliger le créancier à entamer, à son corps défendant, des poursuites au lendemain des échéances, *il faut modifier le texte de l'article 692 C. P. M.*, de manière à lui faire dire explicitement ce qu'il ne dit qu'implicitement, en affirmant la validité des clauses librement stipulées par les parties en vue d'étendre sur un plus grand nombre d'années d'intérêts le privilège de l'inscription hypothécaire ;
2° *il faut modifier les procédures abusives*, qui ne sont souvent pour les débiteurs qu'une protection illusoire, parce qu'elles rendent les créanciers plus intransigeants.

Cette mesure correspond à l'intérêt commun des prêteurs et des emprunteurs. Le gouvernement égyptien paraît s'en être rendu compte, car il vient de manifester son intention de consulter la cour d'appel mixte sur les réformes réclamées. Mais il ne faut pas oublier que l'on ne peut modifier les codes mixtes, de même que l'organisation des tribunaux qui les appliquent, sans l'assentiment des États qui les ont établis ; déjà ceux-ci ont ratifié de nombreux amendements aux codes mixtes ; ils sont actuellement saisis d'un projet de réforme tendant à diminuer le nombre des juges des tribunaux mixtes, il ne serait donc pas impossible de voir aboutir les demandes de réformes que les banques formulent, si justement, depuis longtemps.

PRINCIPALES DIFFÉRENCES ENTRE LE RÉGIME
HYPOTHÉCAIRE ÉGYPTIEN ET LE SYSTÈME
FRANÇAIS

Maintenant que nous avons étudié le système hypothécaire suivi en Égypte, nous pouvons apercevoir les quelques différences que ce système présente par rapport au système français, bien qu'en principe le système égyptien ait été copié sur le nôtre :

1° D'après l'article 961 C. C. M., les créanciers hypothécaires sont payés sur le prix de l'immeuble dans l'ordre de leur inscription, même lorsqu'ils ont fait inscrire leur créance le même jour ; à cet effet, *l'article 757 C. C. M.* exige que le reçu des actes à transcrire donné à la partie, contienne le numéro d'ordre du registre, la date *et l'heure* de la remise. En droit français, l'article 2147 C. C. dit que les créanciers hypothécaires inscrits le même jour exercent leur droit hypothécaire en concurrence les uns avec les autres, sans distinction entre l'hypothèque du matin et celle du soir.

2° D'après l'article 692 C. C. M., l'inscription garantit de plein droit, outre le capital, *deux années d'intérêts*, s'il en est dû au moment de la répartition du prix. Notre article 2151 C. C. (loi du 7 juin 1893) garantit en pareil cas trois années au créancier.

3^o *En France, l'hypothèque judiciaire*, d'après l'article 2123 C. C., est une hypothèque générale que la loi attache à tout jugement qui condamne un débiteur à exécuter son obligation ; elle peut également résulter d'une reconnaissance en justice d'un écrit sous seing privé.

C'est véritablement une hypothèque légale, car il ne dépend pas du juge de l'accorder ou de la refuser ; elle est générale, en ce sens qu'elle grève tous les immeubles du débiteur, et spéciale, quant à la créance garantie, enfin elle n'est pas dispensée d'inscription. Cette hypothèque judiciaire est une des institutions les plus discutées de notre droit civil ; M. Planiol, dans son *Traité élémentaire de droit civil*, tome II, lui reproche : 1^o d'exagérer les pouvoirs du juge ; 2^o d'être injuste en accordant une hypothèque générale sur les biens du débiteur ; 3^o d'être souvent fatale au débiteur, l'exemple du premier créancier poursuivant et acquérant une telle hypothèque par suite d'un jugement favorable, entraînant toujours les autres créanciers à faire comme lui ; 4^o d'être même dangereuse pour les créanciers, car elle modifie leur situation en accordant un droit de préférence au plus diligent d'entre eux. Quelques pays l'ont supprimée, notamment la Suisse (loi du 6 janvier 1851, Genève), la Roumanie (Alexandresco, p. 456), le Portugal (C. civ. 1867). D'autres, comme l'Égypte, l'ont remplacée par quelque chose d'équivalent, mais

n'ayant pas les mêmes inconvénients : c'est *le droit d'affectation sur les immeubles*, défini par l'article 721 C. C. M. D'après cet article, tout créancier, muni d'un jugement rendu, soit contradictoirement, soit par défaut, en dernier ou en premier ressort, peut, en observant les formalités indiquées au Code de procédure mixte, obtenir un droit d'affectation sur les biens immeubles de son débiteur, pour garantir sa créance en capital, intérêts et frais. Cette affectation doit être inscrite sans retard le même jour, par le greffier, sur un registre spécial. L'affectation, à partir du jour de son inscription, confère au créancier qui l'a obtenue les mêmes droits que lui donnerait une hypothèque et toutes les dispositions concernant les hypothèques lui sont applicables (art. 725.) Cependant, les hypothèques inscrites le même jour, priment les affectations, sauf, toutefois, le cas où elles auraient été constituées par le débiteur en fraude des droits de ses créanciers (art. 726).

Le droit d'affectation sur les immeubles présente les avantages suivants sur l'hypothèque judiciaire telle qu'elle existe en France : 1° *elle n'est pas forcément légale*. Le créancier, aux termes de l'article 721 C. P. M., qui veut obtenir une affectation sur les immeubles de son débiteur, présente une requête au président du tribunal de première instance, dans le ressort duquel sont situés les immeubles qu'il entend frapper, et y joint une copie du jugement sur lequel

il s'appuie. Le président est parfaitement libre de rejeter cette demande (art. 772 C. C. M.); 2° *elle n'est pas forcément générale quant aux biens qu'elle frappe ; mais elle est spéciale quant à la créance qu'elle garantit.* Dans sa requête, le créancier doit désigner exactement le montant de sa créance et les immeubles qu'il entend être visés (art. 769 C. C. M.). Le président, s'il met son ordonnance au bas de la requête, doit prendre avant tout en considération le montant de la créance et la valeur approximative des immeubles désignés, et restreindre, s'il y a lieu, cette affectation à une partie de ces immeubles ou à un seul, ou même à une fraction, s'il estime que cette fraction est suffisante pour assurer le paiement du capital, des intérêts et des frais, auxquels le créancier a droit (art. 770 C. C. M.).

Certains auteurs expliquent le caractère exprès et spécial de cette affectation en disant qu'elle a été établie pour sauvegarder les intérêts du gouvernement égyptien, à un moment où il était fort endetté, et où il se souciait fort peu, en cas de perte du procès, de voir tous ses biens frappés d'une hypothèque générale. Quoi qu'il en soit, cette institution profite en même temps aux débiteurs et aux créanciers, dont les intérêts respectifs sont ainsi sauvegardés.

4° Une autre différence avec le système hypothécaire français existe, en ce qui concerne la *cession de créances hypothécaires*.

Nous verrons plus loin, en étudiant les différentes opérations de crédit hypothécaire que pratiquent les banques en Égypte, que celles-ci acquièrent souvent des créances hypothécaires. C'est, qu'en effet, en droit égyptien, comme en droit français (art. 1692 C. C. N.), l'hypothèque est cessible ; l'acquisition de la créance fait en même temps obtenir les sûretés réelles qui y sont attachées. Cette cession se fait, en France, par acte authentique ; d'après notre article 1690, C. C. N. le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport de la créance, faite au débiteur, ou par l'acceptation de ce transport faite par ce dernier dans un acte authentique. Il n'en est pas de même en Égypte. D'après l'article 436 C. C. M. et la loi du 26 mars 1900, cette cession se fait d'une manière identique, mais à la condition expresse que les obligations ne soient pas nées entre indigènes. *Les obligations purement civiles, nées entre indigènes, ne pourront être cédées qu'avec le consentement du débiteur, lequel ne pourra être établi que par écrit ou par délation de serment.*

Il résulte de cet article, que lorsqu'une banque fait l'acquisition d'une créance hypothécaire, contractée entre deux indigènes, elle ne peut consentir à cette opération que sous réserve d'acceptation écrite du débiteur. Le motif de la restriction apportée à l'article 436 par la loi mixte du 26 mars 1900, est

d'empêcher toutes les cessions fictives et les prêtres qui étaient faits dans le but de rendre la justice mixte compétente ; il y a là néanmoins une exception à une règle de droit consacrée par les législations modernes, et qui disparaîtra probablement un jour.

5° Nous avons vu que d'après l'article 608 du Code civil mixte, c'est *la transcription du commandement* qui rend l'immeuble indisponible et inaliénable de la part du débiteur. En droit français, le même effet est produit par *la transcription du procès-verbal de saisie* (art. 682 C. P. P.).

6° Enfin nous avons vu que *les greffiers des tribunaux mixtes* jouent à la fois le rôle de nos *notaires* (art. 681, C. C. M.) en ce qui concerne la passation des actes constitutifs d'hypothèque, et celui de nos *conservateurs d'hypothèques* (art. 750 C.C.M.) en ce qui concerne l'inscription et la transcription.

QUATRIÈME PARTIE

LES BANQUES HYPOTHÉCAIRES EN ÉGYPTÉ ET LEURS PRINCIPALES OPÉRATIONS

Il existe, en Égypte, cinq grands établissements de crédit hypothécaire :

Le Crédit foncier égyptien ;

La Land and Mortgage Company of Egypt ;

La Caisse hypothécaire d'Égypte ;

L'Agricultural Bank of Egypt ;

La Land Bank of Egypt.

I. — Crédit foncier égyptien

Le Crédit foncier égyptien est la plus importante des sociétés de crédit hypothécaire établies en Égypte, et sa situation est d'autant plus intéressante à examiner que la majeure partie de ses titres, actions et obligations, se trouvent dans les portefeuilles des capitalistes français.

« Au commencement de 1880, il n'existait pas

encore en Égypte d'établissement de Crédit foncier. Quelques capitalistes, sous le patronage d'un groupe financier comprenant le Crédit Lyonnais, la Société Générale et la Banque d'Escompte de Paris, estimant que l'institution des tribunaux mixtes et la législation qu'ils avaient introduite en Égypte permettaient de constituer sur les biens immeubles des hypothèques offrant toute sécurité aux prêteurs, et que, d'autre part, la réorganisation des finances égyptiennes avait rétabli le crédit de l'État, et comme conséquence celui du marché égyptien, fondèrent le Crédit foncier égyptien. »

C'est en ces termes que s'exprime le rapport présenté au nom du conseil d'administration par M. Ch. Beyerlé, à la première assemblée générale des actionnaires de la société, pour l'exercice 1880-1881. Le capital social, à l'origine de 80 millions de francs, fut porté en 1904 à 100 millions, puis à 200 millions en 1905 sur lesquels la moitié seule est versée. La société a émis également des obligations, qui, au 31 janvier 1910, se chiffraient par :

Obligations 3 o/o à lots, émission 1886	67.343.850 fr.
— — — 1903	74.977.000 fr.
— — sans lots	155.287.487 fr. 15
— 3 1/2 —	184.893.411 fr. 93
— 4 o/o —	87.739.556 fr. 50
	<u>570 241.305 fr. 58</u>

Notons qu'il existe également 2.000 parts de fondateur, ayant droit à 15 o/o des bénéfices, après paiement de 6 o/o au capital-actions versé.

Cet établissement eut, tout d'abord, à se débattre au milieu des difficultés de toutes sortes que fit naître l'occupation anglaise; aussi les résultats des premiers exercices furent-ils très irréguliers. D'autre part, le nouvel établissement n'avait pas échappé au grand danger qui menace tous les crédits fonciers, celui d'acquérir un domaine important, par suite d'expropriation de débiteurs hypothécaires défailants; à la suite des crises de 1882 et 1883, l'accroissement de ce domaine donnait lieu à des difficultés d'exploitation, et la réalisation pouvait entraîner des pertes considérables. Ce domaine atteignit un moment une quinzaine de millions. Ces déboires entraînèrent une réduction importante du dividende qui de 10 fr. 60 par action en 1881, fut abaissé l'année suivante à 9 francs, puis à 7 fr. 50 en 1884, et à 5 francs en 1889. Ce n'est qu'en 1895 que les répartitions aux actionnaires purent être améliorées. Le conseil d'administration, comprenant tout le mal que lui causait le poids mort du domaine, fit tous ses efforts pour en débarrasser la société, soit par des réalisations judiciaires, soit par des amortissements. Il est juste de dire que la plus-value considérable acquise par les terrains agricoles en Égypte, a considérablement facilité sa tâche. Quoi qu'il en soit, depuis 1900, les

bilans du Crédit foncier égyptien ne portent plus trace de domaine (1).

Les opérations de prêts hypothécaires de cet établissement se sont développées avec une rapidité remarquable ; en consultant les différents rapports soumis aux actionnaires depuis l'origine, on trouve que le montant total des prêts en fin d'exercice s'élevait à :

Environ	28.200.000	francs	en	1881
—	51.552.000	—	—	1885
—	55.678.000	—	—	1890
—	83.882.000	—	—	1896
—	119.275.000	—	—	1899
—	128.775.000	—	—	1900
—	150.410.000	—	—	1901
—	190.710.000	—	—	1903
—	228.570.000	—	—	1904
—	295.713.000	—	—	1905
—	541.663.000	—	—	1906
—	597.660.000	—	—	1907
—	629.291.000	—	—	1908
—	649.017.000	—	—	1909

En 1905-1906, ce montant s'est brusquement accru de près de 150 millions, par suite d'une opération

1. Au 31 octobre 1909, le Crédit foncier égyptien avait dû se rendre adjudicataire de cinq immeubles par suite d'expropriation, pour près de 500.000 francs, somme insignifiante.

considérable : l'acquisition des créances hypothécaires de la Daïra Sanieh, que nous étudierons plus loin.

Les résultats financiers ont suivi une progression semblable, ainsi qu'il résulte des chiffres ci-dessous :

Exercices	Produits (Environ)	Dividendes
—	—	—
1881	854.000	10,60
1882	1.400.000	9
1884	1.175.000	7,50
1887	1.400.000	5
1889	991.000	5
1894	1.138.000	5
1899	1.400.000	8
1901	1.863.000	9,50
1904	2.841.000	12,50
1905	3.780.000	15
1906	8.590.000	17
1907	11.217.000	24
1908	12.125.000	25
1909	12.157.000	25

Les réserves du Crédit foncier égyptien s'élevaient d'après le rapport du 31 janvier 1910 à :

Réserve statutaire.....	2.801.547 fr. 33
— extraordinaire.....	25.165.860 fr. 46
Provision pour servir éventuellement à la réduction de la prime sur obliga- tions.....	9.604.919 fr. 90
Compte de prévoyance pour parer aux risques des prêts.....	1.338.978 fr. 70
Provision pour l'amortissement des obligations.....	11.109.032 fr. 37
Total.....	<u>50.020.338 fr. 76</u>

Ces réserves sont employées, d'après le rapport précité, soit en titres de la Dette privilégiée et de la Dette unifiée d'Égypte, soit en nouveaux placements hypothécaires, qui augmentent ainsi les moyens d'action de cet établissement.

Nous verrons plus loin que le Crédit foncier égyptien fait des prêts hypothécaires de deux sortes : les uns sont remboursables à long terme, par annuités, les autres à court terme, avec ou sans amortissement. La société ne prête que sur première hypothèque, et le montant des sommes prêtées ne peut, d'après les statuts, jamais dépasser 60 o/o de la valeur de l'immeuble.

II. — La Land and Mortgage Company of Egypt

Cet établissement est presque aussi ancien que le Crédit foncier égyptien ; il a été fondé en 1881 par un groupe de capitalistes anglais, au *capital* de :

250.000 liv. st.	(200.000 actions ordinaires de 5 liv. sterling sur lesquelles 1 liv. st. 5, seulement est appelée.)
1.000.000 liv. st.	(100.000 actions 5 o/o, Cumulative Préférence de 10 livres sterling versées.)
1.250.000 liv. st.	ou 32.500.000 francs environ.

Le montant des *obligations* en circulation de cette société est de 400.000 livres sterling :

Obligations 5 o/o.....	105.800 liv. st.
— 4,5 o/o.....	162.100 —
— 4 o/o.....	<u>132.100 —</u>
Total...	400.000 liv. st.

D'après le bilan arrêté au 31 mars 1910, les *réserves* de cet établissement étaient, à cette époque, de : 66.601 livres sterling : 8 : 11, ou 1.700.000 fr. environ. Le montant des *prêts hypothécaires* s'élevait à 1.183.611 livres sterling : 0 : 3 ou 31.000.000 fr.

environ, et le *compte profits et pertes* se soldait par un crédit de 39.880 livres sterling : 4 : 5 ou 1.040.000 francs environ.

La Land and Mortgage Company a pour objet essentiel, d'après les statuts, les avances sur la propriété cultivée, avances qui ne sont consenties que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur des terres hypothéquées. En fait, la compagnie a, jusqu'à présent, limité son champ d'action aux terres de la Basse-Égypte, dont la valeur est plus stable et plus facile à estimer, car ce sont les meilleures terres pour la culture du coton.

III. — La Caisse hypothécaire d'Égypte

La Caisse hypothécaire a été fondée en 1903 par un groupe composé de capitalistes belges, égyptiens et français. Le *capital social*, fixé primitivement à 5.000.000 de francs, a été porté, par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 27 décembre 1905 à 10.000.000 francs; les actions étant libérées de 25 0/0, le capital en circulation n'est donc que de 2.500.000 (il existe également 1.500 parts bénéficiaires, mais celles-ci ne font pas partie du capital de la société). Le montant des *obligations en circulation* au 31 décembre 1909 s'élevait à 48.000.000 fr.

environ. Les sommes employées en *prêts hypothécaires* étaient à la même date,

de..... 37.500.000 francs environ pour compte de la
société.

plus..... 9.200.000 — pour compte de tiers
ensemble. 46.700.000 francs environ.

Il est à remarquer que cet établissement est le seul en Égypte, qui se charge de faire, en même temps que des opérations pour son compte, des *placements hypothécaires pour compte de tiers* ; ce genre d'opérations permet aux capitalistes de profiter à la fois du taux relativement élevé de l'intérêt en Égypte, et d'une organisation qui contrôle leurs gages et gère leurs créances ; pour l'établissement qui agit comme intermédiaire, ce genre d'opérations lui procure des commissions, sans entraîner pour lui de risques sérieux.

Les réserves, d'après le bilan du dernier exercice, comprenaient.

Compte spécial d'amortissement....	900.000 fr.
Réserve légale.....	57.170 fr.
	957.170 fr.

soit 35 o/o du capital versé.

Les bénéfices de l'exercice de 1909 ont été de 634.000 francs environ. Cet établissement a fait

preuve d'une assez grande activité pendant cet exercice, puisque, durant celui-ci, 138 nouveaux prêts hypothécaires se montant à 11.200.000 francs environ, ont été conclus avec de grandes conditions de sécurité.

IV. — Agricultural Bank of Egypt

L'Agricultural Bank of Egypt a été fondée en 1902, sous forme de société anonyme égyptienne, ayant pour effet de consentir des avances aux moyens et aux petits cultivateurs. C'est une institution quasi-officielle, qui, par son caractère propre, mérite une étude spéciale. Bien que de création récente, elle est parvenue à occuper le second rang parmi les établissements de crédit hypothécaire en Égypte ; par l'importance de ses opérations, elle se place, en effet, immédiatement après le Crédit foncier égyptien, et bien avant les sociétés similaires établies en Égypte.

Le capital social était à l'origine de 2 millions 500.000 livres sterling soit 63 millions de francs environ ; actuellement, il se compose de :

Actions : 496.000 ordinaires de 5 £ ..	£	2.418.000
Parts de fondateur, 5 £	£	9.750
Actions privilégiées 4 o/o, 10 £	£	1.218.750
Ensemble	£	3.646.500

ou 96.000.000 de francs environ.

L'Agricultural Bank a émis en même temps des obligations, savoir :

Obligations 3 1/2 o/o.....	£ 2.291.250
Obligations garanties par le gouver-	
nement égyptien 3 1/2 o/o.....	£ 4.114.500
Ensemble....	£ 6.405.750

ou 166.000.000 de francs environ.

Les 248.000 actions de 5 livre sterling qui, à l'origine, formaient le capital social, furent souscrites par un groupe de banquiers pour 168.000, et pour 80.000 par la National Bank of Egypt (établissement de crédit en relations très étroites avec le gouvernement égyptien). L'intérêt que montre le gouvernement égyptien à la société, s'est encore manifesté par la garantie qu'il a accordée à la dernière émission des obligations 3 1/2.

Bien que nous nous soyons proposés d'étudier plus loin les différentes opérations de banques hypothécaires égyptiennes, nous allons dès maintenant consacrer une courte étude aux opérations de l'Agricultural Bank, les opérations de celle-ci étant tout à fait spéciales à cet établissement.

D'après l'article 4 de ses statuts, l'Agricultural Bank a pour seul *objet* de faire des avances aux petits cultivateurs dans les conditions suivantes :

1° Des avances ne dépassant pas chacune la somme de 500 livres égyptiennes (13.000 francs environ), et

recouvrables en vingt années et demie au plus tard ; ces avances sont garanties par première hypothèque sur des terres d'une valeur au moins double du montant de l'avance ;

2° *Des avances ne dépassant pas chacune 20 livres sterling (520 francs environ) et recouvrables en quinze mois au plus ; ces opérations reposent donc uniquement sur le crédit moral de l'emprunteur.*

Le taux de l'intérêt ne doit pas dépasser 9 o/o par an, et dans tous les cas, le taux conventionnel maximum fixé par la loi. Enfin, d'après les statuts, si à la fin d'un exercice quelconque, les avances en cours, faites aux fellahs atteignent un capital de 7.000.000 livres sterling (soit environ 182 millions), le taux maximum de l'intérêt doit être réduit à 8 o/o, tant pour les nouvelles avances que pour les avances en cours.

Le caractère semi-officiel de la banque se manifeste sur les points suivants :

1° *Le recouvrement des prêts, en principal et accessoires, est fait par l'entremise des sarrafs de village (percepteurs), qui reçoivent de la société une commission de 1/2 o/o sur toute somme recouvrée. La société doit en outre verser au ministère des Finances les frais du personnel spécialement employé pour le service des prêts (art. 4, statuts) ;*

2° *La société est administrée par un conseil composé du gouverneur de la National Bank of Egypt*

comme président et de 7 membres, dont 3 choisis parmi les administrateurs de la National Bank (art. 15, statuts). Des commissaires du gouvernement, délégués par le ministère des Finances auprès de la National Bank, ont pour mission la stricte observation des statuts de l'Agricultural Bank ; ils peuvent en tous temps, examiner les comptes de cette banque ; ils peuvent assister aux séances du conseil d'administration avec voix consultative ; en cas d'infraction aux statuts de la banque, ils présentent leurs observations écrites au conseil, et si elles ne sont pas prises en considération, ils doivent faire immédiatement un rapport au ministre des Finances (art. 26, statuts).

3° *Le gouvernement égyptien s'est engagé à garantir un bénéfice net de 3 o/o du capital engagé en prêts aux fellahs*, en versant à la société, au plus tard le 15 février de chaque année, le solde de la somme nécessaire pour attribuer 3 o/o au capital ainsi employé. Dans ce dernier cas, les prêts ou termes échus et non recouvrés dans l'exercice, qui viennent à être encaissés dans les exercices suivants, doivent être versés au gouvernement jusqu'à concurrence de la subvention par lui payée à la société (art. 41, statuts).

4° *La National Bank est intéressée dans les bénéfices de l'Agricultural Bank*, à titre de rémunération convenue pour l'expédition des opérations financières

de cette banque (art. 40, statuts); ce même article spécifie que les sommes versées aux fonds de réserve, seront placées en titres approuvés par le gouvernement.

Si nous examinons le bilan de l'Agricultural Bank établi au 31 janvier 1910, nous voyons que :

Les bénéfices de l'exercice 1909 ont été de.. £ 496.801.0.2

Les prêts se composent :

£ 8.065 968 sur hypothèque

£ 71.515 sur signature

Les terrains acquis par expropriations figu-

rent pour..... £ 25.515

Les dépenses générales sont assez élevées: £ 85.141

Les réserves se montent à £ 701.514

Il y a lieu de remarquer que la société fait figurer dans ces 701.514 livres sterling :

£ 252.952 pour prêts arriérés

£ 163.925 pour intérêts sur prêts arriérés

ensemble : £ 416 887

qui constituent une réserve latente, qui demeure acquise aux bénéfices de l'exercice pendant lequel elles seront recouvrées. En effet, les statuts de la banque (art. 38-40) l'obligent à déduire des recettes, le montant de tous les prêts échus ou termes échus de ces prêts, et non recouverts au cours de l'exercice (l'année sociale est censée commencée le 1^{er} janvier et finie le 31 janvier de l'année suivante). Le bilan

de l'Agricultural Bank n'est donc pas établi, comme dans les autres banques, sur bénéfices constatés, mais bien sur bénéfices encaissés ; on comprend qu'un établissement administré de cette façon, ne puisse que jouir d'une situation financière hors de pair, puisque toute créance, même si elle est incontestablement bonne, mais non recouvrée, est immédiatement amortie.

De violentes attaques ont été formules contre la gestion de la banque, et son fonctionnement intérieur : au point de vue économique, on lui reproche d'être basée sur une fausse conception, à savoir le nombre excessif des petits prêts, compris entre 10 et 20 livres sterling, dont les frais d'expropriation atteignent ou dépassent la valeur du gage. Dans son rapport sur l'exercice 1909, le conseil reconnaissait lui-même que :

La procédure légale nécessaire pour le recouvrement des petites avances est fort longue, et très dispendieuse ; quoique dans la grande majorité des cas le débiteur finisse par régler, il est néanmoins à craindre que l'absence d'une procédure rapide, n'aggrave l'inclination naturelle du fellah à retarder le plus possible le paiement de sa dette.

Au point de vue de l'établissement des titres de propriété et de l'estimation de la valeur des gages offerts, on a critiqué le système adopté par la banque, qui consiste à s'en rapporter pour les superficies, aux

déclarations faites par les omdehs (maires) des villages, et pour l'estimation au chiffre de l'impôt, qui, en théorie, doit être proportionnel à la valeur des terres. Il est certain que ce procédé sommaire laisse beaucoup à désirer, et ne peut s'expliquer que par l'impossibilité matérielle d'envoyer des estimateurs dans toute l'Égypte, pour reconnaître des parcelles dont le nombre varie entre 100 et 150 par jour ; un réseau d'agents locaux responsables et contrôlés par des inspecteurs, donnerait, semble-t-il, plus de garanties à la banque. On a reproché également à la banque le nombre exagéré des poursuites, et d'autre part, le nombre des arriérés. Enfin, on s'est élevé contre le personnel anglais, qui serait trop nombreux, beaucoup trop payé, notoirement incapable, et fort dur pour les employés ; un changement apporté récemment dans la direction a quelque peu calmé l'ardeur des critiques. Quoiqu'il en soit, le patronage puissant de la banque lui a permis de supporter vaillamment la crise de 1907, et malgré les fautes et les abus, elle semble appelée à prospérer encore.

L'institution de cet établissement, qui a organisé la classe des petits emprunteurs, a eu pour premier effet de transformer sous forme hypothécaire, nombre de créances chirographaires appartenant à des usuiers. Grâce à son organisation, à ses commis-greffiers, se rendant dans les provinces pour y remplir

les fonctions de notaires, à la modicité du chiffre de ses avances, à la multiplication de ses agences, et à tous les moyens dont peut disposer un établissement quasi-officiel, l'Agricultural Bank devait forcément s'attirer la clientèle qui allait aux usuriers, et porter ainsi un coup fatal à l'usure.

V. — La Land Bank of Egypt

Fondée en 1905 par un groupe de financiers français, belges et égyptiens, sous forme de société égyptienne, la Land Bank of Egypt est la plus récente des banques hypothécaires.

En dehors des prêts hypothécaires, cet établissement fait des avances aux cultivateurs propriétaires ruraux, sans affectation hypothécaire pour les besoins de leurs cultures annuelles, dans les limites des revenus de leurs terres ; notons aussi qu'il peut se livrer à certaines opérations de banque proprement dites : dépôts de fonds, ouverture de comptes courants avec garanties hypothécaires, etc.

A l'origine, le *capital social* était de : 500.000 livres sterling (95.000 actions de 5 liv. st., 5.000 parts de fondateur de 5 liv. st.), il a été porté, à la suite de l'assemblée du 4 novembre 1905 à 1 million de livres sterling. *Les obligations* en circulation s'élèvent à :

Obligations 3 1/2 0/0.....	24 698.000
— 4 0/0.....	<u>59.650.500</u>
Total.....	84.348.500

Le montant des prêts hypothécaires s'élevait au 31 mars 1910 à 87.495.370 francs.

Le montant des avances à court terme s'élevait au 31 mars 1910 à 1.147.972 francs.

Les bénéfices de l'exercice 1909-1910 se sont chiffrés par 3.269.075 francs.

Les Réserves au 31 mars 1910 se montaient à 7.177.090 fr. soit 30 0/0 environ du capital social.

LES PRINCIPALES OPÉRATIONS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE EN ÉGYPTÉ

Les banques hypothécaires, que nous venons d'étudier, pratiquent presque toutes le même genre d'opérations, à part l'Agricultural Bank à laquelle nous avons consacré une étude particulière.

D'une manière générale, on peut dire que les banques hypothécaires d'Égypte ont pour objet :

- 1° *De prêter sur hypothèque aux propriétaires d'immeubles en Égypte, des sommes remboursables à long terme par annuités.*

Le montant du prêt ne peut, en général, dépasser 50 à 60 0/0 de la valeur de l'immeuble. C'est ainsi

que le Crédit foncier égyptien estime les immeubles 50 o/o au-dessous de leur valeur, et n'avance sur cette évaluation que 60 o/o au maximum ; sur un immeuble de 200.000 francs, il avance donc au plus 60.000.

Le système de remboursement par annuités, qui est le système le plus employé, est le plus commode pour la libération des emprunteurs : chaque année, l'emprunteur paie une somme fixée à l'avance dans son contrat ; celle-ci comprend, outre l'intérêt dû à la banque, une fraction du capital à titre de remboursement. L'intérêt cesse de courir pour toute la portion du capital remboursée ou amortie ; la somme payée à titre de capital grossit sans cesse sans que l'annuité change ; elle grossit à chaque versement, si bien que, au bout de trente, quarante, cinquante ans. Selon la convention, le prêt se trouve entièrement remboursé sans que l'emprunteur ait eu à faire un effort considérable à aucun moment : en effet, dans aucun cas, l'annuité au service de laquelle l'emprunteur s'engage, ne peut être supérieure au revenu net de la propriété (art. 45, statuts du Crédit foncier égyptien) ; c'est pour cette raison que les banques n'acceptent pour gages que des immeubles susceptibles d'un revenu durable et certain (art. 43 C. C. M.). Ce genre de prêts constitue *souvent un achat à terme indirect* pour l'emprunteur ; celui-ci a, en effet, souvent recours à l'opération suivante :

quand il veut acheter une terre ou un immeuble dont le propriétaire exige le paiement au comptant, il s'adresse à une banque hypothécaire et lui demande de lui avancer des sommes variant de 30 à 60 o/o du prix d'achat ; cette opération est donc un véritable achat à tempérament, avec cette différence que c'est un établissement de crédit hypothécaire qui se substitue au propriétaire pour le recouvrement des annuités.

D'une façon générale, on peut dire que ces sortes de prêts ne peuvent être consentis que par des banques ou des sociétés, et non par des particuliers, en raison de leur durée ; que feraient d'ailleurs ces derniers de petites sommes leur rentrant à échéance fixe ? une grande société seule peut en trouver facilement l'emploi, en les utilisant soit en nouveaux prêts, soit en toutes autres opérations.

Le délai accordé par les banques, en ce qui concerne la durée de ces annuités, varie selon les établissements : au Crédit foncier égyptien, on calcule les annuités de manière à amortir la dette dans un délai de dix ans au moins et cinquante ans au plus. Dans le rapport présenté aux actionnaires le 31 janvier 1910, nous trouvons à ce sujet, le tableau suivant :

DURÉE DES PRÊTS	POUR 1909		DE 1880 A 1909		TOTAL	
	Nombre de prêts	Sommes L. Ég.	Nombre de prêts	Sommes L. Ég.	Nombre de prêts	Sommes L. Ég.
10 ans.	48	225.895	1.475	4.870.172	1.523	5.116.067
20 »	148	588.893	1.991	6.504.616	2.139	7.093.509
30 »	156	737.913	1.741	7.027.128	1.897	7.765.041
40 »	57	302.950	342	1.397.726	397	1.700.676
50 »	48	382.726	591	5.421.145	639	5.803.871

Pour l'Agricultural Bank of Egypt, les avances garanties par hypothèques ne doivent pas dépasser 500 livres égyptiennes et sont recouvrables en vingt ans et demi au plus tard.

2° *De prêter sur hypothèque aux propriétaires d'immeubles des sommes remboursables à court terme, avec ou sans amortissement.*

Ce genre d'opération se prête mal aux besoins de la pratique. C'est une très grosse somme que l'emprunteur doit rembourser pour se libérer ; la difficulté est encore plus pénible pour les agriculteurs qui emploient généralement les sommes qu'ils

empruntent, en travaux d'amélioration dont ils ne trouvent la compensation que plusieurs années après ; il leur faut donc un assez grand nombre d'années pour reconstituer cette somme, et l'échéance arrive toujours trop vite ; bien souvent, l'emprunteur est obligé à l'échéance, soit de demander une prorogation, soit de contracter un nouvel emprunt, pour rembourser son premier créancier, ce qui entraîne pour lui, des frais onéreux. Aussi ce système n'est-il pas très suivi en Égypte, pays essentiellement agricole ; l'œuvre de longue haleine qui a été entreprise depuis trente ans pour régénérer et transformer le sol égyptien (dessèchement, irrigation, canalisation, drainage, etc.) n'aurait jamais pu être entreprise si les établissements de crédit hypothécaire n'avaient consenti que des avances remboursables dans un délai très court.

Si nous examinons le dernier bilan du Crédit foncier égyptien, nous voyons que les prêts à court terme ne représentent que :

5.424.936 francs

alors que les prêts à long terme, remboursables par annuités, s'élèvent à

635.179.334 francs.

3° *D'ouvrir des comptes courants garantis par hypothèque*

Le montant de l'avance consentie par les banques, au lieu d'être touché immédiatement par l'emprunteur, est mis à sa disposition en compte courant ; celui-ci peut alors prélever, au fur et à mesure de ses besoins, les sommes qui lui sont nécessaires, jusqu'à concurrence du crédit consenti ; ces sommes sont, bien entendu, portées au débit dudit compte, et leur total, fixé à l'avance, représente le montant pour lequel la banque a pris inscription. Ce genre d'opération est parfaitement légal : l'article 685 C. C. M. stipule seulement que l'hypothèque ainsi constituée, est valable, pourvu que la somme maximum à laquelle le crédit auquel le compte courant pourra s'élever, soit fixée. C'est là une des conséquences de la spécialité des hypothèques d'après la loi mixte, comme d'après la loi française : l'article 2132 C. C. M., en effet, stipule que l'hypothèque conventionnelle n'est valable que si la somme, pour laquelle elle est consentie, est certaine et déterminée par l'acte.

Ce genre d'opération est extrêmement pratique pour l'emprunteur, car il lui permet de ne recourir à l'emprunt qu'au fur et à mesure de ses besoins, selon les circonstances ; il lui permet, en outre, de

rembourser la banque lorsque ses rentrées le lui permettent, même par anticipation. Les versements sont naturellement portés au crédit de son compte, dont le solde, seul, peut faire l'objet d'une action de la part de la banque.

Bien que les emprunts qui font les clients ne soient réalisés que plus tard, puisque ceux-ci n'y ont recours qu'au fur et à mesure de leurs besoins, l'hypothèque, immédiatement constituée et inscrite, prend rang, au profit de la banque, à compter du jour de son inscription, c'est-à-dire à un moment où celle-ci n'est pas encore devenue créancier de son client, et non pas seulement à dater du jour où chaque versement de fonds est effectué. Notons que la jurisprudence française admet également cette solution (Cass., 10 août 1831, 8 mars 1853).

4° De faire également l'acquisition des créances hypothécaires

Les banques hypothécaires d'Égypte font aussi l'acquisition de créances hypothécaires, soit à de simples particuliers, soit à des sociétés. L'exemple le plus intéressant de ce genre d'opérations est l'acquisition des créances de la *Daïra Sanieh* par le Crédit foncier égyptien en 1905-1906. Étant donné l'importance de cette opération, il paraît intéressant de l'examiner avec quelques détails.

La Société de la Daïra Sanieh avait été constituée en 1898 pour acheter au gouvernement égyptien le domaine de la Daïra Sanieh dans le but de le revendre par lots ; une clause du contrat interdisait à la société de réaliser plus de 300.000 livres sterling de domaine par an.

Grâce à la prospérité agricole de l'Égypte, les lots se vendirent rapidement, et avec bénéfice considérable sur le prix d'acquisition. Pour tourner la clause du contrat avec le gouvernement égyptien, la société vendait les terrains à terme, le prix de vente devant être payé par les acquéreurs au moyen d'annuités. En 1902, presque tout le domaine de la Daïra Sanieh était ainsi vendu à terme ; mais aussi longtemps que la dernière annuité n'était pas touchée, la société ne pouvait entrer en liquidation et répartir son bénéfice entre les participants. C'est en vue de monnayer ce bénéfice que la presque totalité des créances fut cédée au Crédit foncier Égyptien. Cet établissement fut, par suite, entièrement subrogé à la Société égyptienne de la Daïra Sanieh comme créancier de toutes sommes qui restaient dues par les acquéreurs, qui devenaient par conséquent débiteurs directs du Crédit foncier égyptien. D'après l'article 3 de la Convention qui fut passée entre la Daïra Sanieh et le Crédit foncier, la dite cession fut faite sans garantie par la société égyptienne de la solvabilité des acquéreurs ; en consé-

quence, aucun recours ne pouvait être exercé par le Crédit foncier contre la Daïra Sanieh, du chef du non paiement ou du retard de paiement par les acquéreurs, la société égyptienne garantissant toutefois la réalité et la régularité des créances cédées, et la constitution ainsi que la conservation des garanties. Le prix de la vente fut fixé à 186.100.030 francs, jouissance 1^{er} octobre 1905. Ce montant fut payé d'abord par la remise de 138.152.525 francs, espèces, provenant de l'émission des obligations 3 o/o faite en 1905 par le Crédit foncier égyptien ; le solde, soit 47.947.505 devait être payé, conformément à la Convention du 4 juillet 1905, par l'attribution à la Daïra Sanieh de 200.000 actions nouvelles du Crédit foncier égyptien, libérées de 125 francs, qui dut recourir à une augmentation de son capital. La Daïra Sanieh laissa à la disposition du Crédit foncier égyptien les 200.000 actions nouvelles au prix de 810 francs (soit 435 en déduisant les 3/4 non versés), pour être offertes en souscription aux actionnaires de l'établissement ; les 200.000 actions attribuées à la Daïra Sanieh, lui revenant à 240 francs environ $\frac{(47.947.505)}{200.000}$, cette société réalisait ainsi un bénéfice supplémentaire de 39 millions environ. Quant aux résultats de cette opération pour le Crédit foncier égyptien, nous les trouvons exposés en ces termes dans le rapport soumis aux actionnaires

le 31 janvier 1906 par le conseil d'administration :

« Nous avons pu, dit ce rapport, nous entendre avec un syndicat financier de Paris, qui nous a garanti la totalité des sommes à payer, au moyen d'émission d'obligations 3 o/o de 500 francs, dont le prix de revient, tous frais et impôts compris, ne dépasse pas le taux de 4 o/o. Nous avons donc, par notre acquisition de créances, dans ces conditions, porté à l'actif de nos prêts hypothécaires, un total de 8 millions de livres à 5 et 5 1/2 o/o (taux des annuités cédées par la Daïra Sanieh), contre une charge de 6 millions seulement au taux de 4 o/o (service et amortissement des obligations émises à 3 o/o). »

La hausse sur les terres s'étant produite après les ventes effectuées par la Daïra, le gage était de premier ordre; la Daïra Sanieh avait d'ailleurs exigé de ses acheteurs une garantie de 30 o/o du prix d'achat; si l'on tient compte de ce que les propriétés vendues avaient au moins doublé de valeur, les créances cédées ne représentaient plus que le 1/3 de la valeur des propriétés hypothéquées.

En dehors du bénéfice que le Crédit foncier tirait de cette opération, d'autres considérations lui commandaient la conclusion de l'affaire : « La Daïra Sanieh, dit le rapport que nous avons cité plus haut, par la vente totale de son domaine, moyennant annuités, laissait une situation hypothécaire qui devait naturellement amener la création d'une société

similaire à la nôtre, société qui aurait débuté avec un ensemble de prêts de 8 millions de livres, jouissant de garanties indiscutables. » C'était donc une concurrence certaine et sérieuse avec laquelle le Crédit foncier égyptien aurait eu à compter, s'il n'avait pas su, fort heureusement, en empêcher la naissance.

— Les banques hypothécaires font aussi des avances garanties par nantissement ; certaines d'entre elles font également des avances aux cultivateurs, propriétaires ruraux, sans affectation hypothécaire, pour les besoins de leurs cultures annuelles, et dans les limites des revenus de leurs terres ; d'autres escomptent les billets à ordre de ces cultivateurs ; toutes enfin reçoivent en dépôt des capitaux avec ou sans intérêt ; nous nous bornons à citer ces différentes opérations, car elles ne rentrent pas dans le cadre de notre étude.

En ce qui concerne les opérations des banques hypothécaires que nous avons étudiées, nous pouvons faire certaines *marques* qui leur sont communes :

1° De même que notre Crédit foncier de France, *la plupart des grandes banques hypothécaires d'Égypte ne prêtent que sur première hypothèque.* L'article 41 des statuts du Crédit foncier égyptien est formel à cet égard :

La société ne prête aux propriétaires d'immeubles que sur première hypothèque. Sont considérés comme faits sur pre-

mière hypothèque, les prêts au moyen desquels doivent être remboursées les créances déjà inscrites, lorsque par l'effet de ce remboursement, ou de la subrogation opérée au profit de la société, son hypothèque doit venir en première ligne et sans concurrence. — Si l'immeuble est grevé d'inscriptions pour hypothèques consenties à raison de prêts non remboursables ou non échus, la société pourra néanmoins prêter, pourvu que le montant de son prêt, réuni aux capitaux inscrits, en principal et accessoires de tout genre, ne dépasse pas 60 o/o de la valeur de l'immeuble.

De même, l'article 4 des statuts de l'Agricultural Bank stipule que :

Les avances ne dépassant pas chacune 500 livres égyptiennes sont garanties par première hypothèque.

Comme les banques ne prêtent en général que 30 à 50 o/o de la valeur vénale de l'immeuble, et que leur avance est garantie par une hypothèque de premier rang, on peut juger de la parfaite sécurité de leurs opérations ;

2° Il y a lieu de distinguer parmi les opérations effectuées par les banques, celles qui ont pour gages des *biens ruraux*, et celles qui ont pour gager des *biens urbains*.

Opérations sur biens ruraux. — Les opérations sur biens ruraux sont de beaucoup les plus fréquentes en Égypte ; les raisons en sont nombreuses :

d'abord parce que le bien rural est désormais considéré en Égypte comme ayant acquis un caractère de stabilité, qui est une des conséquences de la situation économique du pays ; la densité de la population, dont les 9/10 s'adonnent à l'agriculture, le perfectionnement des moyens d'irrigation et de drainage, la stabilité du régime politique et fiscal, sont autant de facteurs qui contribuent à donner de la plus-value aux terrains. Ensuite parce que le revenu des terres présente un caractère de régularité : la constance du climat, la rusticité des plantes qui font l'objet de la culture égyptienne, contribuent à encourager puissamment l'agriculteur. Enfin, le fait que le principal revenu du cultivateur est tiré du coton, permet au prêteur de faire coïncider l'époque des récoltes avec celle où échoit l'annuité d'amortissement.

C'est pour toutes ces raisons que les opérations sur biens ruraux sont les plus nombreuses parmi celles effectuées par les banques. C'est ainsi que d'après le rapport du conseil d'administration du Crédit foncier égyptien, en date du 31 janvier 1910, les prêts de la société le décomposaient comme suit :

Pour 1909				Total depuis 1880	
Prêts ruraux ..	626	prêts pour Lg :	2.793.608	10.058	pour L : 38.804.492
» urbains..	68	» »	466.635	3.393	» 8.191.257
» mixtes ..	2	» »	18.011	161	» 1.240.568
TOTAL.....				13.612	» 48.236.317

Opérations sur biens urbains. — La faible proportion que dénote le tableau précédent des prêts sur immeubles urbains s'explique par la difficulté avec laquelle les banques consentent des avances sur ce genre de propriétés, en raison des erreurs qui peuvent résulter de leur évaluation et de l'incertitude de leurs revenus. En effet, une spéculation effrénée s'est portée depuis une quinzaine d'années sur les terrains urbains ; cette spéculation était créée par la transformation économique du pays : en s'enrichissant, le pays a cherché à accroître son bien-être ; les anciens quartiers ne purent suffire à un commerce de plus en plus actif, les vieilles maisons ne répondaient plus aux besoins modernes ; l'accroissement de la population força une partie de celle-ci à se transporter à la périphérie donnant ainsi de la valeur à certains terrains considérés jusque-là comme inutiles : il y eut donc un double mouvement de rénovation et de centralisation. D'après le dernier recensement de 1907, le Caire possède une population de 640.000 habitants au lieu de 570.000 en 1897. Alexandrie 376.000 au lieu de 315.000. Beaucoup d'étrangers, attirés par l'activité économique du pays, par le climat ou les distractions, viennent en accroître le nombre de jour en jour. Des hôtels luxueux ont été bâtis, de nombreuses villas ont été édifiées, donnant ainsi une activité extraordinaire au marché des terrains urbains. L'augmentation

de la production agricole, l'énorme extension du commerce extérieur, ont amené la fondation de nombreuses sociétés, dont les locaux et bureaux se sont multipliés et ont transformé certains quartiers d'habitation en quartiers d'affaires. Le Caire et Alexandrie se sont transformés, des rues entières de maisons neuves s'étendent maintenant à la place de vieilles masures ou de jardins délaissés, de nombreux tramways électriques sillonnent les rues, les moyens de transport et de communication ont subi une amélioration semblable (1).

Toutes ces causes ont amené un mouvement de construction très actif ; le nombre des immeubles au Caire, a passé de 51.110 en 1897 à 70.000 en 1907. Le mouvement a été semblable dans les villes de province : Tantah, Zifta, Kafr-el-Zayat, etc.

Toutes ces transformations ont entraîné un mouvement effréné de spéculation sur la propriété urbaine ; la hausse rapide et exagérée, fut suivie pendant la crise de 1907 d'une baisse assez violente. C'est en raison de ces mouvements assez brusques que les banques ne consentent qu'avec la plus extrême prudence des prêts sur immeubles urbains. De plus, le mode d'évaluation ne présente pas le même caractère de sûreté que pour la propriété rurale ; pour cette dernière, en effet, l'évaluation

1. Dr Alfred Eid *La Fortune immobilière de l'Égypte*.

peut être faite d'après le rendement, tandis que le rendement de la propriété urbaine dépend de facteurs très nombreux, dont le principal est la situation.

M. A. Eïd, dans son ouvrage précité, range pour le Caire et Alexandrie, les deux principales villes, les terrains en plusieurs catégories: 1^o les terrains du Centre (ces centres sont pour le Caire: les quartiers du Mouskey, de l'Ezbékieh, et de l'Ismaïieh, pour Alexandrie, ceux qui entourent la Bourse de Minet-el-Bassal, et ceux que sillonnent la rue Chérif, et les rues avoisinantes); ces quartiers, qui sont occupés par les bureaux et magasins, ont acquis une plus-value considérable. Bien que les conditions d'une ville à une autre ne soient pas les mêmes, nous pouvons comparer les prix atteints dans ces deux villes avec ceux atteints dans quelques grandes villes du monde: à Paris, dans les quartiers du Louvre et des Champs-Élysées, le terrain se vend couramment de 1.000 à 2.000 francs le mètre carré, à New-York, certains terrains ont atteint près de 15.000 francs le mètre carré, à Londres, à Berlin, à Genève, les terrains se vendent en moyenne 1.000 fr. le mètre carré. Au Caire, à Alexandrie, la moyenne atteint 30 à 40 livres, soit: 750 à 1.000 francs, prix qui semble parfaitement en rapport avec la situation économique de ces deux villes. D'ailleurs, ces prix ne peuvent diminuer par suite de l'impossibilité presque absolue d'augmenter la surface d'étendue

de ces deux villes : l'état déplorable des quartiers arabes, le Nil qui borde les quartiers ayant le plus profité des mouvements récents, empêche l'extension de ces quartiers au Caire ; à Alexandrie, les quartiers spéciaux sont encore plus délimités, la ville étant enserrée de tous côtés. L'avenir économique et agricole de l'Égypte, la place prise par le Caire comme ville d'hiver, semblent assurer un bon revenu à ces terrains de première catégorie.

Deuxième catégorie. — Cette catégorie comprend les quartiers nouveaux qui sont nés du déplacement de la population du centre vers la périphérie, c'est-à-dire vers Choubrah et l'Abbassieh, au Caire ; vers Kom-El-Diéka, et le nord de Moharrem Bey, à Alexandrie. Ces terrains, en raison des motifs qui les ont fait choisir, semblent pouvoir être l'objet de plus-value dans l'avenir.

Troisième catégorie. — M. Eïd range dans cette catégorie des terrains dont l'éloignement semble être un obstacle à une plus-value, et qui, dans ces derniers temps, ont fait l'objet d'opérations assez considérables de la part de certains capitalistes européens (Héliopolis).

Quatrième catégorie. — Les quartiers arabes. Il semble à peu près impossible de transformer ces quartiers : le régime des wakfs, le mauvais lotissement, l'exiguïté et l'enchevêtrement des rues semblent autant d'obstacles insurmontables.

Les opérations des Banques pourraient, semble-t-il, se porter davantage sur les immeubles urbains, pourvu qu'elles soient faites avec prudence, tant pour les immeubles acceptés en gages, que pour le montant des avances consenties. Des règlements anciens limitent à un très petit nombre de quartiers du Caire et d'Alexandrie, le champ d'activité des banques hypothécaires ; il s'ensuit que des quartiers peuplés, dans ces mêmes villes, sont entièrement privés du crédit foncier, à moins d'avoir recours à des prêteurs particuliers, exigeant des taux d'intérêt onéreux. Il existe, en outre, des centres tels que Tantah (65.000 habitants), Port-Saïd (46.000), Mansourah (40.000), Zagazig (38.000) dans lesquels le crédit foncier n'est exercé que par des prêteurs locaux, et cependant il existe dans ces villes des immeubles présentant des garanties suffisantes pour être acceptés comme gages.

Le Crédit foncier égyptien semble partager ces idées, puisque dans son dernier rapport du 31 janvier 1910, le conseil d'administration s'exprimait en ces termes : « La décision que nous avons prise de consentir des avances sur constructions d'immeubles de rapport, a reçu l'accueil le plus favorable. En entrant dans cette voie nouvelle, nous avons entendu ne pas nous priver d'une source de bénéfices assez appréciable. Nous avons d'ailleurs entouré cette

mesure de précautions spéciales, destinées à prévenir tout risque à cet égard. »

Pour faire face à toutes leurs opérations, les banques hypothécaires ont comme ressources en dehors de leur *capital actions*, *l'émission d'obligations*.

En réalité, les établissements de crédit foncier, en offrant aux capitalistes des obligations ou lettres de gage, leur offrent des obligations foncières équivalant à de véritables créances hypothécaires. En effet, ces établissements se bornent à servir d'intermédiaires entre les propriétaires qui empruntent en donnant hypothèque sur leurs biens, et les capitalistes qui placent ainsi leurs fonds sur hypothèque. Les prêts qu'ils consentent, ne sont pas fait avec leurs propres capitaux qui seraient forcément limités, mais avec l'argent de tout le monde ; la société emprunte d'une main, et prête de l'autre. Si nous examinons, en effet, les grandes banques hypothécaires, nous voyons la proportion suivante entre leur *capital actions*, et le montant de leurs obligations émises :

	Capital action	Obligations
Crédit foncier égyptien	Fr. 200.000.000	Fr. 570.240.000
	(100 versés)	
Agricultural Bank....	£ 3.740.000	£ 6.570.000
Land Bank.....	Fr. 25.275.430	Fr. 84.348.500

Land and Mortgage

Company.....	£	250.000	£	1.000.000
Caisse hypothécaire...	Fr.	10.000.000	Fr.	41.300.000
(1/3 versé)				

L'établissement joue bien le rôle d'intermédiaire : il garde pour lui l'acte constatant le prêt hypothécaire, qu'il consent au propriétaire, mais il donne au capitaliste une obligation foncière ou lettre de gage, qui équivaut à l'acte de prêt hypothécaire. La seule différence est que l'hypothèque de l'obligataire ne porte pas sur tel ou tel immeuble des débiteurs, elle est garantie par la masse des biens hypothéqués en faveur de l'établissement émetteur. M. Planiol, dans son *Traité de Droit civil* (t. II) estime que ces obligations constituent le procédé le plus parfait de mobilisation de crédit foncier. L'organisation des établissements du Crédit foncier en Égypte est telle que le total en circulations de leurs obligations doit toujours être égal au montant des capitaux dus par les emprunteurs. Ceci résulte de l'article premier des statuts du Crédit foncier égyptien, ainsi conçu :

La société a pour objet :... de créer et de négocier des obligations foncières ou lettres de gages, remboursables au pair ou avec primes, avec ou sans lots,... pour une valeur qui ne peut dépasser le montant des engagements des emprunteurs.

L'article 64 de ces mêmes statuts rappelle à nouveau le principe :

Les obligations foncières ne peuvent dépasser le montant des engagements des emprunteurs hypothécaires : de telle sorte que les annuités dues par ceux-ci soient toujours au moins égales aux annuités qu'exige le service des obligations.

De même, *l'article 14 des statuts de la Land Bank of Egypt* stipule que :

La société pourra émettre des obligations pour une valeur qui ne pourra, en aucun cas, excéder le montant des engagements des emprunteurs hypothécaires. Un relevé des prêts hypothécaires effectués en Égypte, dressé ou dûment certifié exact par le greffe des tribunaux mixtes, devra être annexé au bilan soumis annuellement à l'assemblée générale des actionnaires, ainsi qu'un état indiquant le montant des sommes qui auraient déjà été recouvrées sur les dits prêts. En aucun cas, le montant total des obligations émises ne pourra être supérieur à cinq fois le capital effectivement versé sur les actions.

Si nous examinons les derniers bilans de ces deux banques, nous constatons que ces prescriptions sont scrupuleusement observées : pour le Crédit foncier égyptien, d'après le bilan établi le 31 octobre 1909, l'ensemble des prêts hypothécaires en cours s'élevait à 680.910.029 francs, alors que le montant des obligations en circulation était de 680.950.000 francs (il y a lieu de remarquer que dans les 680.910.029 fr.

de prêts hypothécaires, sont compris 31.892.515 fr. représentant les semestres d'annuités), pour la Land Bank of Egypt, d'après le bilan du 31 mars 1910, le montant des avances hypothécaires s'élevait à cette époque à 87.495.370 fr. 04 contre 84.348.500 francs d'obligations émises.

Les obligations foncières émises par les banques sont presque toujours émises au-dessous du pair, de manière à offrir au porteur une prime en cas de remboursement, au taux de 3 o/o, 3 1/2, 4 o/o et même 5 o/o. La dernière émission du Crédit foncier égyptien, qui est le plus puissant établissement de de ce genre, a été faite au taux de 4 o/o (c'est le taux le plus élevé auquel celui-ci ait jamais emprunté), au prix de 470 francs et remboursable à 500 francs. Notons que le Crédit foncier égyptien est le seul des établissements hypothécaires d'Égypte qui ait créé des obligations remboursables éventuellement avec lots : les obligations émises en 1886 et en 1903, en dehors de leur 3 o/o d'intérêt annuel, sont sujettes à un tirage mensuel comprenant des lots assez importants : aussi jouissent-elles d'une grande faveur tant en Égypte qu'en Europe : l'émission 1886 de valeur nominale de 250 francs, est bien au-dessus du pair (340 fr.) à l'exemple des obligations Ville de Paris d'émission ancienne (1871-1875).

En moyenne, les banques hypothécaires ont emprunté de l'argent à 3 1/2 o/o ; il faut ajouter à

ce chiffre 1 o/o environ, comprenant la prime de remboursement, frais d'émission, et de publicité, soit au taux de 4 1/2 environ, 5 o/o maximum. Comme ces banques placent cet argent en Égypte en opérations hypothécaires parfaitement gagées leur rapportant 6 à 7 o/o minimum, c'est donc une différence de 1 à 2 o/o net, qu'elles empochent. De plus, en dehors de ces 6 ou 7 o/o correspondant à l'intérêt, les banques s'octroient généralement, d'après leurs contrats, une allocation annuelle, pour droits de commission et frais d'administration qui varie selon les banques et selon les emprunteurs, entre 1/2 et 2 o/o maximum, de sorte que ces 1 à 2 o/o correspondent pour elles à un bénéfice net.

M. Paul Leroy-Beaulieu, dans son *Traité d'Économie politique*, t. II, considère comme une faute pour le Crédit foncier égyptien, comme pour le Crédit foncier canadien et le Crédit foncier mutuel de Russie, d'avoir émis leurs emprunts très au-dessous du pair et pour une longue durée. « Le taux de l'intérêt, dit-il, étant venu à s'abaisser depuis ces émissions, ces crédits fonciers se trouvent exposés à des remboursements anticipés qu'ils ne pourraient compenser par des prêts nouveaux à des conditions d'intérêt identiques. Toutefois, comme les pays où opèrent ces sociétés, sont pauvres de capitaux, la baisse du taux de l'intérêt, si elle s'y fait sentir, s'y fait sentir moins rapidement. » La critique de M. Paul

Leroy-Beaulieu est parfaitement justifiée en théorie, mais il ne faut pas oublier que les établissements de crédit hypothécaire en Égypte, comme ailleurs, doivent pratiquement subordonner les conditions de leurs emprunts à l'état général du marché de l'argent, et aux exigences des capitalistes.

Pour terminer cette étude sur les principales opérations des banques hypothécaires en Égypte, mentionnons que les statuts du Crédit foncier égyptien (art. 1^{er} titre I) autorisent la société à faire en Égypte des *prêts aux associations syndicales* dépendant du gouvernement, aux associations indépendantes du gouvernement, ainsi qu'*aux hospices et établissements publics*, le tout avec ou sans affectation hypothécaire. Ces genres de prêts, nombreux en France, où la loi du 6 juillet 1860 autorise notre crédit foncier à prêter avec ou sans garantie hypothécaire aux départements, aux communes et aux associations syndicales, ne sont pour ainsi dire pas pratiqués en Égypte. Les associations ou syndicats sont fort rares, les villages n'ont pas la personnalité civile de nos communes, les hospices et établissements publics ne comptent pour ainsi dire pas.

Il nous reste enfin à examiner *quelques résultats intéressants* des opérations des banques que nous venons d'étudier : tous les chiffres que nous donnons nous sont fournis par les bilans et rapports des banques hypothécaires, principalement par ceux du

Crédit foncier égyptien, auquel il faut savoir gré de ne pas craindre de donner les détails les plus précis et les plus complets à ses actionnaires.

1^o *Montant des sommes avancées par les banques hypothécaires, et nombre des débiteurs.* — Le Crédit foncier égyptien a, depuis sa fondation qui remonte à 1880, réalisé 13.612 prêts pour un montant de £ 48.236.317 ou 1.259.455.411 francs. Comparée avec le chiffre des prêts réalisés par le Crédit foncier de France, depuis son origine (1852) jusqu'au 31 décembre 1899, qui se montait à 106.678 représentant plus de 4.424.000.000 francs, cette somme de 1.259.455.411 francs nous prouve l'importance de la situation occupée par le Crédit foncier égyptien. Une autre remarque s'impose immédiatement : alors que la moyenne des prêts consentis par le Crédit foncier de France s'élève à 41.000 francs en capital pour chaque prêt, la moyenne de ceux consentis par le Crédit foncier égyptien est de 97.000 fr. (les prêts de 5.000 à 40.000 livres égyptiennes depuis l'origine, figurant en effet pour 23.000.000 et demi sur 48.000.000 de livres égyptiennes de sommes avancées par cet établissement depuis sa fondation). Cette remarque a fait dire, avec raison, que le Crédit foncier égyptien ne prêtait qu'aux riches ; dans son dernier rapport, le conseil semblait faire preuve de bienveillance vis-à-vis des petits emprunteurs : « Le souci que nous avons pris, dit-il, de venir en aide à la

petite propriété, pendant l'exercice écoulé, en accueillant les demandes des prêts de faible importance, gagés d'ailleurs par d'excellentes terres, a occasionné un surcroît de travail nécessitant de la part de notre personnel un effort assez sensible. »

Le nombre total des prêts consentis par l'Agricultural Bank, au 31 janvier 1910, s'élevait à 237.856, dont 6.675 de la catégorie A (prêts sur signatures) pour une somme de 71.515 livres égyptiennes, soit une moyenne de 10 : 7 : livres égyptiennes par prêt, et à 231.181 de la catégorie B (prêts sur hypothèque) pour 8.065.968 livres égyptiennes, soit une moyenne de 34 livres 8 par prêt. L'idée essentielle qui avait présidée à la constitution de cette banque et qui était de venir en aide aux petits propriétaires fonciers, a donc été respectée.

Pendant l'exercice 1909, le nombre des nouveaux prêts conclus par la Caisse hypothécaire d'Égypte, a été de 138, le montant à 11.221.386 francs, établissant ainsi l'importance moyenne des prêts à L. ég. 2.000 ou 52.000 francs environ (dont 90 o/o sur propriétés agricoles, et 10 o/o sur des propriétés urbaines bâties).

2° *Sommes échues et restant dues, ou arriérés.* — Le montant des annuités dues au Crédit foncier égyptien au 31 octobre 1909, s'élevait à 31.892.515 fr. Le montant des sommes avancées depuis l'origine étant de 1.259.455.411 francs, la proportion est donc

de 2 1/2 o/o environ entre ces deux montants. Le montant des prêts en cours étant de 649 millions environ, la proportion est de 4,93 o/o entre ce montant et celui des arriérés, ce qui n'a rien d'excessif.

Pour la Caisse hypothécaire d'Égypte, le bilan nous montre que le montant global des annuités exigibles s'élevait au 31 décembre 1909 à 3.987.646 fr., alors que le montant des prêts hypothécaires en cours était à cette date de 46.500.000 francs environ, soit 15 o/o de rapport.

Pour l'*Agricultural Bank of Egypt*., le chiffre des arriérés au 31 janvier 1910, soit 427.577 livres sterling sur 8.137.483 livres sterlings de prêts en cours, représente 19 o/o environ. Une remarque doit être faite immédiatement en ce qui concerne cette banque : plus que toute autre, par la nature et la modicité des avances qu'elle consent, celle-ci est sujette aux arriérés ; l'augmentation du chiffre des arriérés pour l'exercice 1909 sur les années précédentes, est attribuable, d'après le dernier rapport du conseil d'administration, à l'insuffisance de la récolte cotonnière ; mentionnons également que, contrairement aux autres banques similaires, l'*Agricultural Bank* ne comprend dans les bénéfices que les sommes effectivement recouvrées en capital et intérêts ; le montant des échéances en retard, doit être déduit du compte de profits et pertes. En outre, la procédure légale nécessaire pour le recouvrement

des petites avances est fort longue et très dispendieuse ; un autre désavantage qui pèse particulièrement sur l'Agricultural Bank est le fait que les petits lots de terres hypothéquées et dont la banque poursuit l'expropriation, sont mis en vente aux tribunaux mixtes du Caire, d'Alexandrie ou de Mansourah, et non dans les districts où ils se trouvent, et où des acheteurs éventuels pourraient se présenter.

Pour la Land Bank, le montant des annuités arriérées au 31 mars 1910 était de 5.841.003 fr. 54 sur 87.495.370 fr. 01 de prêts en cours, soit 6,80 o/o, proportion presque double de celle que nous avons observée pour le Crédit foncier égyptien.

Ainsi donc, sauf pour l'Agricultural Bank, qui se trouve dans des conditions tout à fait spéciales, le montant des arriérés figurant aux bilans des grandes banques hypothécaires d'Égypte, n'a rien d'excessif.

3^e *Expropriations et domaines fonciers des banques.* — L'examen de ces mêmes bilans nous donne les chiffres suivants, aux postes : « Terrains acquis par expropriation. »

Pour le *Crédit foncier égyptien*, qui avait à un moment donné, il y a une quinzaine d'années un domaine foncier par suite d'expropriations, de 13 ou 14 millions, et qui a pu s'en défaire avantageusement au cours des exercices suivants, ce poste a dû être réouvert dans le courant de l'exercice 1909, le Crédit foncier ayant été forcé de se rendre adjudicataire de

quelques propriétés. Ce compte se soldait par 495.000 francs environ au 31 décembre 1909 ; cette somme représentait le prix de revient de 5 immeubles, soit le montant des créances provenant des prêts hypothécaires que gageaient les immeubles, et les dépenses qui avaient été les conséquences de l'acquisition. Nous avons dit plus haut, les inconvénients et les dangers que présente pour les banques hypothécaires, la possession d'un domaine foncier ; les banques cherchent donc les occasions de s'en débarrasser : aussi est-ce avec satisfaction, que, dans son rapport du 31 janvier 1910, le conseil d'administration du Crédit foncier égyptien informait les actionnaires que cette somme de 495.000 francs était à la veille d'être intégralement soldée. (Rapport 31 janvier 1910).

Le même poste de l'*Agricultural Bank* s'élevait au 31 janvier 1910 à 25.514 livres égyptiennes, représentant le montant de ses créances, y compris les frais d'expropriation ; ce chiffre correspond à une superficie de 923 feddans environ, ce qui donne une valeur moyenne de 27 liv. st. 1/2 au feddan, évaluation prudente qui semble donner toute sécurité à la banque. Ce même poste au bilan de la Land Bank au 31 mars 1909 présentait un solde de 88.714 fr. 30, chiffre très minime, et qui a disparu complètement dans le bilan du 31 mars 1910.

Quant aux bilans de la Caisse hypothécaire et de

la Mortgage Company, ils ne nous fournissent aucun renseignement à ce sujet (1).

Nous pouvons conclure maintenant que d'une façon générale, la situation des grands établissements de crédit hypothécaire égyptiens, est très saine : les terrains acquis par expropriation par eux sont en quantité très minime ; ils ont, d'ailleurs, adopté une règle de conduite très sage puisqu'ils s'efforcent de s'en débarrasser et ne font leur évaluation qu'avec une extrême prudence. Par surcroît de prudence, ces établissements ont mis en réserve une provision pour « recouvrements en cours » ou « risques de prêts », savoir :

Le Crédit foncier Égyptien.....	1.338.970 fr. 70
L'Agricultural Bank.....	11.165.000 fr.
La Land Bank,.....	259.235 fr. 26

1. La Land and Mortgage Company n'a pu éviter d'acquérir certains immeubles par expropriation de débiteurs défaillants : au 31 mars 1909, les propriétés ainsi acquises représentaient une valeur de 32.046 livres sterling ; mais, sur cette somme, un tiers fut vendu avec un bénéfice de 15 o/o, le reste, composé d'excellentes terres de la Basse-Égypte, couvre très largement le montant des avances consenties.

La Caisse hypothécaire d'Égypte, malgré le nombre assez considérable de ses annuités arriérées, n'avait pas, à la clôture de l'exercice 1909 de compte : « Immeubles acquis par suite d'expropriation ».

CONCLUSION

Nous pensons avoir montré dans cette courte étude les deux grands avantages qu'offrent aux banques les opérations de crédit hypothécaire en Egypte: sécurité d'une part, et rendement rémunérateur de l'autre. Le régime de la propriété immobilière et le régime hypothécaire, par leur analogie presque complète avec les régimes français, assurent toute tranquillité dans la conclusion des contrats; les Codes civil et de procédure mixtes, sous l'application desquels ils sont placés, offrent par leur reproduction presque littérale des Codes français, les garanties les plus sérieuses aux opérations hypothécaires des banques. Enfin, la juridiction des tribunaux mixtes a fait preuve en maintes occasions de compétence et d'indépendance.

Les intérêts des capitalistes, bien que considérables, ne sont pas les seuls engagés dans cette organisation du crédit hypothécaire en Egypte; les intérêts les plus divers y sont mis en présence, et en particulier, ceux des fellahs qui en retirent des

avantages considérables : ce régime, appliqué avec prudence, permet en effet, au propriétaire foncier de se libérer petit à petit, au moyen des annuités, de la dette hypothécaire, tout en assurant son existence, et en profitant finalement de la plus-value certaine acquise par son terrain, grâce aux sommes qu'il y a investies et aux soins qu'il y a apportés. C'est ainsi que c'est accomplie la transformation agricole et économique de l'Égypte ; les travaux considérables, accomplis depuis une trentaine d'années, n'auraient jamais pu être entrepris, si les capitalistes et les banques avaient refusé leur concours. Sans lui, un grand nombre de propriétaires n'auraient pu acheter des terrains considérables, plus ou moins en friche, y apporter des aménagements coûteux, dont les profits, pour n'avoir pas été immédiats, leur ont néanmoins procuré par la suite, une plus-value étonnante.

Le taux élevé, payé par l'emprunteur en Égypte, 6 à 8 o/o en moyenne, ne l'empêche pas de gagner sa vie, et même de mettre quelque chose de côté ; les prêts sont en effet consentis avec une prudence telle, que le propriétaire ne peut emprunter que 60 o/o au maximum de la valeur de sa terre, et celle-ci, en général, lui rapporte 8 à 9 o/o, il lui reste donc 40 o/o sur lesquels il touche le revenu plein. D'ailleurs, les banques ont toujours témoigné beaucoup de bienveillance vis-à-vis des emprunteurs, momentanément

ment gênés aux échéances ; malgré la multiplication des transactions immobilières, et l'augmentation de la dette hypothécaire, le nombre des expropriations est aujourd'hui inférieur à ce qu'il était il y a vingt ans en Egypte : le domaine foncier des banques (à part celui de l'Agricultural Bank) est pour ainsi dire nul.

Des événements récents ont cependant prouvé qu'il ne fallait pas faire montre d'un optimisme exagéré. Il est d'abord une crainte qu'il faut envisager d'une façon permanente, du fait que la richesse du pays réside presque exclusivement dans la récolte du coton ; et c'est en raison de ce danger que de nombreux encouragements ont été donnés depuis quelques années à la culture du sucre, et à celles des céréales. De même que la vigne est sujette au phylloxéra et que presque tous les produits du sol sont soumis à des risques de même nature, de même le coton est atteint par deux ennemis : le ver, et la trop grande abondance d'eau. Les pays européens ont toujours trouvé de l'argent après de grandes crises, et ont pu, grâce à lui, rétablir leur situation économique, parce qu'il y a dans la production agricole, minière et industrielle de ces pays des ressources excessivement variées, et que si une branche de leur trafic vient à périlcliter, d'autres grandissent ou naissent.

Il n'est pas de même en Egypte; pays de monoculture, elle dépend tout entière du coton : c'est lui

qui détermine sa solvabilité, et sa solvabilité qui règle son crédit. L'Égypte n'a ni mines, ni industrie pour compenser le déficit agricole. On comprend donc les craintes qui ont été exprimées depuis quatre ou cinq ans, sur la qualité du coton, qui a une tendance à se détériorer, et sur son rendement, qui tend à diminuer. Les prix du coton sont d'ailleurs comme toutes les marchandises sur lesquelles s'exerce la spéculation, sujets à des fluctuations ; il est vrai que la consommation mondiale en absorbe des quantités de plus en plus grandes, de sorte que l'avenir semble pouvoir être envisagé avec tranquillité à ce point de vue. Les craintes permanentes consistent plutôt à voir des crises de spéculation secouer les marchés du Caire et d'Alexandrie, et les prix osciller selon la récolte du coton. Les marchés égyptiens ont souvent subi les contre-coups du marché de New-York sur le coton américain, où la spéculation est encore plus active ; de nombreux arbitrages entre cotons américains et cotons égyptiens amènent quelquefois des fluctuations assez considérables dans le cours de cette marchandise. C'est à la spéculation presque exclusivement que fut due *la crise de 1907*, dont l'Égypte commence seulement à ne plus ressentir les déplorable effets ; elle fut le résultat, comme beaucoup de crises, d'un excès de richesse, et de la fièvre du jeu qui s'était emparée de tous, grands et petits, à la suite d'une série d'années exceptionnelles pour le

pays. Le marché des valeurs, le premier, traversa à cette époque, une crise assez intense, qui a eu une répercussion sur l'état général du pays. Depuis 1906, un grand nombre d'émissions nouvelles, en disproportion complète avec les moyens dont disposait le pays, s'était abattu sur les marchés du Caire et d'Alexandrie ; les opérations à terme, jusqu'alors inconnues en Egypte, s'étaient brusquement développées, et atteignaient des chiffres considérables. Le cataclysme véritable éclata ; une crise américaine et une crise mondiale vinrent se greffer sur cette crise locale, rendant beaucoup de ruines irrémédiables. Le malaise s'aggrava de jour en jour et devint presque général. Les banques coupèrent tout crédit à la spéculation, et il en résulta une grande panique due à ce resserrement d'argent. L'Europe, heureusement, n'abandonna pas l'Egypte dans cette circonstance difficile, et c'est elle qui la sauva de ce mauvais pas. La crise ne porta donc pas une atteinte au crédit du pays, puis qu'en pleine période critique, l'Europe envoya 100 millions pour le Crédit foncier égyptien, 30 pour l'Agricole, 25 pour la Land Bank, 15 pour la Caisse hypothécaire. La Banque d'Angleterre avait pris sous son patronnage l'emprunt de l'Agricultural Bank, preuve évidente que ce grand établissement avait une confiance réelle dans la situation de l'Egypte. Mais, alors que l'émission de l'Agricultural Bank rencontrait un accueil peu enthousiaste en

Angleterre, celle du Crédit foncier égyptien était un grand succès de placement en France, grâce à nos grands établissements de crédit, qui sont fort heureusement intervenus en faveur de l'Egypte dans ce moment difficile. Grâce aux 100 millions envoyés au Crédit foncier égyptien, cet établissement, par les facilités d'avances et ses prêts hypothécaires, a permis à l'agriculteur égyptien de mettre en exploitation de vastes étendues de terres, que le gouvernement, par ses irrigations, rendait cultivables.

Les créanciers actuels de l'Egypte savent que leur confiance est bien placée, et qu'ils trouveraient difficilement ailleurs des garanties plus sérieuses que celles que leur offre ce pays. D'autre part, les capitalistes, à la recherche de placements avantageux, se rendent compte que la marge du crédit de l'Egypte est loin d'être épuisée, et que, sans plus de risques qu'aujourd'hui, ils pourraient encore lui consentir d'autres prêts.

La crise de 1907 a eu pour résultat efficace d'assainir la situation économique : les négociants, les spéculateurs, les emprunteurs ont disparu, tandis que ceux qui ont subsisté, font montre de courage, et d'une résistance dignes d'éloges. Les affaires se sont raréfiées, mais elles sont plus sérieuses, et d'un profit plus sûr. Les prêts hypothécaires sont désormais accordés avec plus de prudence ; les banques s'entourent de garanties plus sévères, et ne distri-

buent leur crédit qu'avec une modération dont il faut les louer ; c'est surtout dans le choix des immeubles, et dans leurs estimations qu'elles apportent tous leurs soins.

Maintenant que la crise de 1907 a, pour ainsi dire, disparu, que devons-nous penser de l'avenir économique de l'Égypte ? Nous nous bornerons à citer ici l'opinion très autorisée de *M. Paul Harvey*, conseiller financier anglais près du gouvernement égyptien, qui s'exprimait en ces termes, dans sa note sur le budget de 1909 :

L'année 1908 n'a pas été une période de prospérité pour l'Égypte. La crise financière de 1907 s'est étendue aux premiers mois de cette année, et a été suivie d'un mouvement de liquidation lent et pénible, qui, à l'égard de bien des gens, n'a pas encore pris fin. La baisse du prix du coton, par rapport aux cours élevés de 1907, ainsi que la médiocrité de la récolte, au double point de vue du rendement et de la qualité, ont retardé la reprise générale. L'on ne peut donc s'attendre à voir promptement revenir la confiance si rudement mise à l'épreuve par les événements de 1907. D'autre part, il ne faut pas perdre de vue que, bien qu'inoffensives en elles-mêmes, les menées et agitations politiques n'en suscitent pas moins des rumeurs exagérées et des suspicions, créant une atmosphère d'insécurité improprie à favoriser la recrudescence de transactions. Pourtant, la situation politique est, sans contredit, plus saine aujourd'hui, qu'elle ne l'a été depuis de longues années. Les plaintes que l'on entend

sont causées par la comparaison que l'on fait de la situation actuelle avec les moments d'activité anormale et malsaine. Il n'est pas à souhaiter que de tels moments reviennent. Les intérêts véritables de la communauté s'accommodent mal des périodes d'activité fiévreuse suivies d'une inévitable réaction, et préfèrent une ère de progrès paisible et peut-être monotone, mais régulière et durable.

Le même conseiller s'exprimait ainsi, dans sa note sur le budget de 1910 :

La situation économique du pays, bien qu'elle montre, à certains points de vue, une amélioration par rapport à l'année dernière, continue à être peu satisfaisante. Les effets de la crise de 1907 se font encore sentir. Une récolte abondante de coton aurait puissamment contribué à y porter remède; malheureusement, les espoirs basés sur l'abondance des eaux d'irrigation pendant l'étiage de 1909 et sur une température normale pendant la période de croissance de la plante cotonnière, ont été en partie déçus par le rendement de la récolte. Il paraît certain que celle-ci donnera un rendement bien inférieur à ceux constatés dans les dernières années. Quoique ce résultat regrettable soit en partie compensé par des prix très favorables, il n'en est pas moins un phénomène inquiétant pour le gouvernement, la Société d'Agriculture et les agriculteurs eux-mêmes.

La remarque de M. Paul Harvey concernant la décroissance du rendement du coton est exacte ;

cette décroissance a été de 48 o/o depuis quatorze ans, mais il ne faut pas oublier que, par contre, le prix moyen de vente du cantar de 45 kilos en piastres de o fr. 259 a subi l'augmentation suivante :

1897.....	158 piastres
1898.....	183 —
1901.....	222 —
1906.....	382 —
1909.....	470 —

Soit une augmentation de 199 o/o pendant la même période. En matière d'agriculture, on doit toujours s'attendre à des fluctuations, et celle de l'année 1908-1909 est loin d'être sans exemple ; néanmoins, dans un pays, comme l'Égypte, où la prospérité dépend à un tel point d'une seule récolte, l'importance de la question exige que les causes soient étudiées avec grand soin. Le gouvernement égyptien l'a parfaitement compris, car il a récemment nommé une commission, dite *commission du coton*, chargée de rechercher les remèdes que la situation rendait nécessaires. Le rapport de cette commission, dû à MM. Victor Mosseri et Léopold Jullien, et publié dans le *Bulletin des Agriculteurs d'Égypte*, réclame les mesures suivantes : 1° en ce qui concerne l'eau, elle proclame la nécessité de poursuivre des expériences, en vue d'étudier les eaux souterraines dans leur rapport avec le cotonnier, le

volume d'eau nécessaire pour les arrosages, les infiltrations; elle proclame la nécessité de perfectionner le système d'irrigation et de drainage; 2° en ce qui concerne le sol, elle demande que l'on entreprenne des études méthodiques sur le sol égyptien, en vue de le rendre plus fertile; 3° en ce qui concerne le coton, la commission souhaite que le gouvernement fasse des études pour améliorer les variétés actuelles de cotonnier, et en créer de nouvelles, afin d'obtenir des cotons hâtifs, prolifiques et rustiques, dont la fibre présenterait les caractères de finesse, résistance, longueur et couleur caractéristiques du coton égyptien. La Société khédiviale d'Agriculture, d'après les vœux de la commission devrait distribuer avec un choix plus judicieux, les graines de coton aux agriculteurs, non plus au hasard des demandes, mais, soit directement, soit par l'intermédiaire des maisons de commerce, à des cultivateurs qualifiés par leurs connaissances, la situation de leurs terrains, et leurs moyen d'action. L'assolement bienal exigeant, pour donner de bons résultats, une main-d'œuvre nombreuse, un bétail important, et une fumure adéquate, conditions qui sont rarement réunies en Égypte, MM. Mosseri et Jullien recommandent l'adoption générale de l'assolement triennal; ils conseillent, en même temps, l'entreprise d'études destinées à savoir quel est le meilleur engrais à appliquer au coton; ils réclament des mesures plus éner-

giques contre la peste bovine ; 4° en ce qui concerne les parasites du coton, la commission demande que l'effeuillage soit pratiqué méthodiquement et d'une façon hâtive, sur toute la superficie cultivée en coton, dès que la présence des pontes de vers est signalée. Elle demande également que le gouvernement institue des essais méthodiques pour déterminer la valeur des différents procédés qui seraient présentés dans l'avenir, destinés à combattre les parasites du cotonnier ; 5° en ce qui concerne l'organisation agricole, la commission demande que l'enseignement agricole soit institué aux trois degrés suivants : enseignement primaire dans des écoles pratiques ou des fermes-écoles ; enseignement secondaire tel qu'il est actuellement suivi à l'école de Guizeh, mais à professer dans d'autres écoles semblables — enseignement supérieur dans des écoles spéciales. — Enfin, il est une organisation que la commission réclame avec bien des gens sensés : c'est la création d'un *Ministère de l'Agriculture* ; il n'existe pas, en effet, en Égypte, de fonctionnaires qualifiés, aptes à appliquer les diverses mesures recommandées, telles que la surveillance de l'effeuillage, de l'assolement appliqué, de la distribution des graines de coton ; les recherches scientifiques entreprises, se rapportant à l'agriculture, manquent d'unité, de méthode, et sont notoirement insuffisantes. Le gouvernement, en créant cette branche d'administration, rendrait un grand service au pays ;

il assurerait ainsi l'application des différentes mesures proposées, en ce qui concerne le sol, l'eau, la graine, la plante et les parasites, il dirigerait l'enseignement agricole, et entreprendrait les recherches nécessaires pour améliorer la qualité et augmenter la quantité de la récolte. Lui seul aurait assez d'autorité pour assurer l'exécution des mesures qu'il prescrirait dans l'intérêt général.

Nous avons insisté peut-être un peu longuement sur ce rapport de la commission du coton, mais les questions qu'il traite sont d'une importance telle au point de vue économique de l'Égypte, qu'elles peuvent avoir une répercussion énorme sur le crédit hypothécaire du pays. Il est également une institution qui pourrait avoir une grande influence à ce point de vue : ce sont les syndicats agricoles, que diverses personnalités ont essayé d'introduire en Égypte. Ces personnalités ont pensé, qu'à côté du crédit hypothécaire, destiné à accorder aux cultivateurs les sommes nécessaires pour améliorer ou pour transformer leurs terres, il devait y avoir place pour des coopérations de cultivateurs, semblables aux *Syndicats agricoles* existant en Europe, et dont le but serait d'acheter en commun la graine, le bétail, les instruments aratoires, les engrais, en un mot le matériel et le cheptel nécessaires à leurs travaux, et d'en faciliter l'acquisition à leurs membres ; ces syndicats pourraient également intervenir pour

faciliter aux cultivateurs la vente de leurs récoltes, construire des entrepôts ou « chovnahs », destinés à à emmagasiner ces récoltes, et permettre ainsi aux agriculteurs adhérents de pouvoir attendre la hausse des cours, sans être obligés de vendre à vil prix pour se débarrasser de l'encombrement d'une récolte invendue.

En un mot, les caisses rurales de crédit de ces syndicats, seraient analogues à celles qui existent en Europe sous le nom de caisses Raiffeisen, et qui ont pour but de prêter à des intérêts très modérés aux agriculteurs les sommes nécessaires pour l'exploitation de leur culture, en attendant que la vente de leurs récoltes leur ait fait encaisser le capital dont ils ont besoin. Par le moyen de publications, de rapports, par des essais de culture, d'engrais, d'instruments aratoires, par des informations judicieuses, des conseils provenant d'expériences ou de personnes compétentes, ces Syndicats pourraient rendre en Égypte des services très grands aux agriculteurs ; ils pourraient, comme nous l'avons dit, consentir des prêts à ceux de leurs membres qui en auraient besoin, mais exclusivement pour les besoins de leur culture ; ce genre de prêt est d'ailleurs pratiqué par diverses banques hypothécaires, notamment par l'Agricultural Bank. Malgré les perspectives brillantes que semble présenter, à première vue, l'extension de ces syndicats en Égypte, les gens compétents ne

pensent pas qu'ils y atteignent le développement qu'ils ont pris dans certains pays comme l'Italie et l'Allemagne: le fellah est en effet illettré, insouciant et dépourvu d'initiative ; il manque de l'esprit de persévérance et de solidarité indispensable dans de pareilles associations. Aussi, croyons-nous que, pendant longtemps encore, il préférera s'adresser aux banques, quitte à payer leur concours un peu plus cher. La Caisse générale du taux de l'intérêt, qui se manifeste depuis plusieurs années, et la concurrence que se livrent maintenant les banques agricoles et hypothécaires, en Égypte, tendent d'ailleurs à rendre ce concours moins onéreux.

Bien des réformes restent évidemment à accomplir en Égypte, mais il faut néanmoins constater que ce pays était, il y a moins d'un demi-siècle, mal administré et près de la ruine ; aujourd'hui, l'État est parfaitement solvable, l'ordre et la loi y règnent normalement ; l'argent placé par les capitalistes et les banques en placements hypothécaires, n'y risque pas plus que dans d'autres contrées, où une administration ordonnée, le respect des lois et la solvabilité, n'ont pu être atteints qu'à la suite d'une plus lente évolution. Aussi *Lord Cromer*, disait-il dans un de ses derniers rapports sur l'Égypte :

Je pense pouvoir dire aujourd'hui, après avoir longtemps réfléchi à ce sujet, qu'autant qu'il m'est permis de prévoir l'avenir, il n'existe pas de raison suffisante pour entretenir

des vues pessimistes. Je ne prétends pas, sans doute, pouvoir affirmer pour cela que, indépendamment des vicissitudes de la politique européenne dont pourrait être affectée l'Égypte, il ne se produise pas d'événements locaux capables d'engendrer quelques troubles temporaires : on verra les cours de certaines valeurs ou entreprises se gonfler pour retomber soudain. Les spéculateurs faibles seront anéantis ; par moments, il pourra se produire des crises pécuniaires d'une certaine importance.

Lord Cromer, après avoir également envisagé les dangers qui résultent de la monoculture du coton, concluait en ces termes :

Mais, ces circonstances et d'autres analogues, prises en considération, je ne vois rien d'ailleurs, qui trahisse la possibilité d'événements appelés à compromettre sérieusement l'essor de la prospérité du pays.

M. Edmond Théry, dans *l'Économiste européen*, (novembre 1906), faisait montré de la même confiance dans l'avenir de l'Égypte :

La prospérité actuelle de l'Égypte, écrivait-il, est assise sur des bases très solides, puisqu'elle est le résultat d'un plan de réformes bien conçues, et dont l'exécution méthodique a, au moins, doublé la valeur de la production indigène. C'est le même phénomène que nous observons depuis dix ans dans la République Argentine, avec cette différence cependant, qu'il s'est manifesté avec plus d'intensité en Égypte, parce que la population y est beaucoup plus dense,

la main-d'œuvre moins élevée, et les conditions du sol et du climat, infiniment plus favorables à la culture intensive.

On ne saurait mieux résumer les raisons qui militent en faveur de la hausse des biens fonciers en Égypte, ou tout au moins du maintien de leurs cours actuels, et qui assurent les garanties économiques les plus sérieuses aux opérations des banques hypothécaires. A ce point de vue, comme au point de vue politique et financier du pays, les capitaux prêtés sur hypothèque semblent donner toute sécurité aux banques ; les prêts sont parfaitement gagés ; les droits des prêteurs sont entièrement sauvegardés par les garanties légales. Nous pouvons donc affirmer, étant donné la prudence et la compétence avec lesquelles les banques hypothécaires égyptiennes procèdent à leurs opérations, que celles-ci, tout en leur procurant un revenu élevé, leur assurent la sécurité la plus complète, plus complète même qu'en France, puisque l'hypothèque occulte n'y existe pas, et que d'autre part, la procédure d'exécution y est plus rapide.

Vu : le Président de la thèse

PERREAU

Vu : le Doyen,

P. CAUWÈS

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

LIARD

BIBLIOGRAPHIE

Code civil mixte.

Code de procédure mixte.

Règlement d'organisation judiciaire. Imprimerie A. Moures et Cie. Alexandrie, 1907.

La Fortune immobilière de l'Égypte et sa dette hypothécaire, par le Dr Alfred Eid, Félix Alcan, 1907.

Du Wakf, par Mohammed Kadri Pacha, ancien conseiller à la Cour d'appel d'Alexandrie, ancien ministre de la justice. Le Caire. Imprimerie Nationale, 1896.

La Législation en matière immobilière en Égypte. Recueil des lois, règlements et instructions administratives, relatifs à la propriété immobilière, publié par le contrôle des contributions directes. Le Caire. Imprimerie Nationale, 1901.

Rapports annuels de l'Agent et Consul général du gouvernement britannique sur l'administration et la situation de l'Égypte et du Soudan, de 1904 à 1910. Le Caire. F. Diemer, éditeur.

Bulletins mensuels de la Chambre de Commerce française d'Alexandrie, de 1896 à 1910. Imprimerie, A. Moures, Alexandrie.

Statuts et Rapports annuels du Crédit foncier Égyptien.

Statuts et Rapports annuels de l'Agricultural Bank of Egypt.

Statuts et Rapports annuels de la Land Bank.

Statuts et Rapports annuels. Caisse hypothécaire d'Égypte,
 Statuts et Rapports annuels. Mortgage Company of Egypt.
Droit Civil. Traité Élémentaire, par M. Planiol.
Traité théorique et pratique d'Économie politique, par
 P. Leroy-Beaulieu.

MONNAIES ÉGYPTIENNES

Livre égyptienne (L.ég.) = 25 fr. 9235 (ou livre sterling 1 : 0 : 6).

Piastre (PT.) = 1/100 de livre égyptienne = 0 fr. 2594.

Pt 385,75 = 100 francs. — Pt. 77,15, = 20 francs.

Pt 97 1/2 = 1 livre sterling.

Para = 1/40 de piastre.

Talari = 20 piastres ou 5 fr. 18.

POIDS

Cantar (coton) = 44 kgr. 928.

Oke — = 1/36 de cantar.

Rotoli — = 1/100 —

MESURES

Longueur : quassaba = 3 m. 55.

Surface : feddan = 4.200 mq. 833.

— kirat = 1/24 de feddan.

— sehm = 1/24 de kirat.

Capacité : ardeb = 198 litres.

— oueba = 1/6 d'ardeb.

— kela = 1/12 —

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION.....	I

PREMIÈRE PARTIE

LA DETTE HYPOTHÉCAIRE DE L'ÉGYPTE.— LES GARANTIES QUI RÉSULTENT DE LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE DU PAYS.

<i>Montant de la Dette hypothécaire de l'Égypte.</i> — Les Prêts hypothécaires des particuliers, des Compagnies d'assurances, des Banques.— La Dette hypothécaire de l'Égypte est-elle exagérée ? — Son influence sur le développement économique du pays.....	9
<i>Situation géographique.</i> — Avantages exceptionnels que la nature a donnés à l'Égypte : le climat, le Nil. — Étude du Soudan à ce point de vue : son avenir.....	21
<i>Situation économique de l'Égypte.</i> — Les principaux produits : le coton, le sucre, le tabac, les céréales, farineux, légumes, etc.....	26
<i>Situation politique et financière.</i> — Le Parti nationaliste. — La Dette égyptienne.— Les Budgets égyptiens.....	42

DEUXIÈME PARTIE

L'ORGANISATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE EN ÉGYRTE

<i>Biens mulks, Biens Haradjis.</i> — L'article 6 du Code indigène. — La Loi de la Moukabalah (loi 30 août 1871). — Les Terres oussieh. — Le Décret du 3 septembre 1896.....	55
<i>Biens Warkfs.</i> — Définition, caractères propres.....	61

TROISIÈME PARTIE

ORGANISATION PRATIQUE DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE EN ÉGYPTE. — GARANTIES LÉGALES DES OPÉRATIONS CONCLUES PAR LES BANQUES FONCIÈRES.

Définition de l'hypothèque. — Son importance.....	75
<i>Première période. — Opérations préliminaires.</i> — Constitution de l'acte de prêt avec affectation d'hypothèque	77
Enquête préalable. — Immeubles susceptibles d'hypothèque.....	79
Examen du titre de propriété (transcription)....	80
Examen de la situation hypothécaire de l'immeuble (inscription au greffe des tribunaux mixtes)....	83
Évaluation du gage.....	88
Montant et taux de l'avance.....	92
Du Contrat de Prêt. — Inscription au greffe des tribunaux mixtes. — Mention de l'heure d'inscription.....	93
<i>Deuxième période. — Pendant la durée du Contrat.</i> — Droits et obligations des parties, tels qu'ils	

résultent des Codes mixtes, et de la jurisprudence	96
Obligations des banques.....	100
Obligations des emprunteurs. — Remboursements à l'échéance. — Remboursements anticipés. — Diminution de valeur. — Détérioration de l'immeuble. — Incendie. — Assurances.....	101
<i>Troisième période. — Du Remboursement ou du non. — remboursement aux échéances.....</i>	<i>104</i>
Prorogation d'échéances. — La Procédure en cas de non prorogation : commandement. — Saisie. — Mesures de publicité. — Adjudication. — Distribution du prix de vente.	115
Critiques, et réformes proposées.....	115
Principales différences entre le régime hypothécaire égyptien, et le système français.....	118

QUATRIÈME PARTIE

LES BANQUES HYPOTHÉCAIRES EN ÉGYPTÉ ET LEURS PRINCIPALES OPÉRATIONS

Crédit foncier égyptien.....	125
Land and Mortgage Company of Egypt.....	131
Caisse hypothécaire d'Égypte.....	132
Agricultural Bank of Egypt.....	134
Land Bank of Egypt.....	141
<i>Leurs principales opérations.....</i>	
1° Prêts hypothécaires remboursables à long terme, par annuités.....	142
2° Prêts hypothécaires à court terme, avec ou sans amortissement	145
3° Ouverture de comptes courants garantis par hypothèque.....	147

4 ^o Acquisition de créances hypothécaires.....	148
Opérations sur biens ruraux.....	153
Opérations sur les biens urbains.....	155
<i>Ressources des banques.</i> — Capital. — Actions. — Émission d'obligations.....	160
<i>Résultats.</i> — Montant des sommes avancées par les banques hypothécaires et nombre des débi- teurs. — Arriérés. — Expropriations et domaines fonciers.....	165

CONCLUSION. — Sécurité et rendement rémunérateur des banques foncières. — Dangers: les crises. — Crise de 1907. — Les Réformes à effectuer: au point de vue du crédit hypothécaire, et de l'agriculture. — La Commission du coton. — Le Ministère de l'Agriculture. — Les Syndicats agricoles.....	173
--	-----

BIBLIOGRAPHIE.....	189
Monnaies égyptiennes.....	190



